

# IMMOBILIERE DASSAULT SA

\* \* \*

## RAPPORT ANNUEL

### DOCUMENT DE REFERENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2018 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

*Ce Document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Société ([www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com)).*

## Remarque générale

Le présent Document de référence de la société Immobilière Dassault SA, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 39.144.395,40 € ayant son siège social 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 783 989 551 (ci-après la « **Société** ») est également constitutif :

- du rapport de gestion du Directoire de la Société (incluant le rapport de gestion du groupe conformément à l'article L. 233-26 du Code de commerce) devant être présenté à l'Assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de chaque exercice clos, conformément aux articles L. 225-100 et suivants du Code de commerce ;
- du rapport financier annuel devant être établi et publié par toute société cotée dans les quatre mois de la clôture de chaque exercice, conformément à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Il contient également les documents devant être mis à la disposition des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

Les tables de concordance figurant à la fin du présent Document de référence permettent d'identifier les éléments d'information y afférents.

La Société a fait l'acquisition en novembre 2014 d'une filiale, la SCI 61 Monceau, dont elle détient la totalité du capital et des droits de vote. L'ensemble constitué par la Société et la SCI 61 Monceau est appelé ci-après « **IMMOBILIERE DASSAULT** » ou le « **Groupe** ».

Les informations financières historiques du présent Document de référence sont constituées des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la Société.

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de référence les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 43 à 66, à la page 67, aux pages 68 à 85, à la page 86 et aux pages 112 à 115 du document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF en date du 21 mars 2016 sous le n° D.16-0171, ainsi que les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 42 à 65, à la page 66, aux pages 67 à 84, à la page 85 et aux pages 115 à 118 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 22 mars 2017 sous le n° D.17-0206.

## Définitions

Société :	Immobilière Dassault SA
Groupe ou IMMOBILIERE DASSAULT :	Immobilière Dassault SA et SCI 61 Monceau

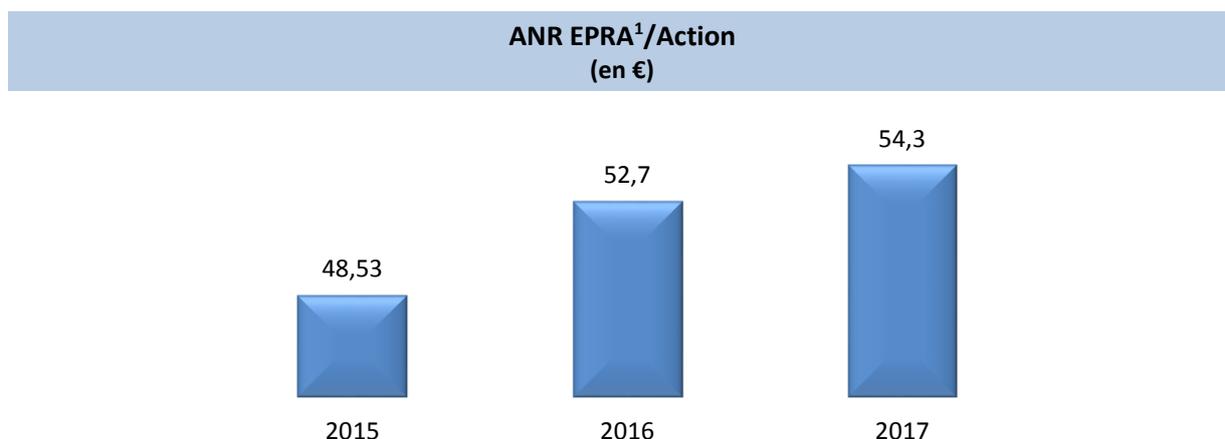
## Sommaire

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT .....</b>	<b>5</b>
1.1	Chiffres clés (au 31 décembre 2017) .....	5
1.2	Patrimoine.....	8
1.2.1	Propriétés immobilières d'IMMOBILIERE DASSAULT .....	9
1.2.2	Evolution du patrimoine.....	10
1.2.3	Investissements projetés.....	10
1.2.4	Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT .....	11
<b>2.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017 .....</b>	<b>13</b>
2.1	Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2017 .....	13
2.1.1	Gestion du patrimoine .....	13
2.1.2	Recherche d'actifs .....	13
2.2	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT .....	14
2.2.1	Présentation des résultats consolidés .....	14
2.2.2	Présentation des résultats annuels de la Société .....	15
2.2.3	Valorisation du patrimoine .....	15
2.2.4	Situation financière .....	20
2.2.5	Trésorerie et flux financiers .....	20
2.3	Conséquences sociales et environnementales de l'activité .....	20
2.3.1	Informations sociales.....	20
2.3.2	Informations environnementales (règlementations).....	24
2.3.3	Informations sociétales en faveur du développement durable .....	27
2.3.4	Note méthodologique.....	28
2.3.5	Vérification de la présence des informations listées dans l'article R.225-105-1 du Code de commerce ...	29
2.4	Principaux risques et incertitudes auxquels IMMOBILIERE DASSAULT peut être confrontée .....	31
2.4.1	Risques liés à l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT .....	31
2.4.2	Risques liés à l'exploitation.....	33
2.4.3	Risques liés à la Société.....	35
2.4.4	Assurances et couvertures des risques.....	36
2.5	Contrôle interne.....	37
2.5.1	Contrôle interne et gestion des risques : référentiel, objectifs et limites .....	37
2.5.2	Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne .....	37
2.6	Perspectives d'avenir.....	39
2.6.1	Perspectives immédiates.....	39
2.6.2	Politique à long terme .....	39
2.7	Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi .....	40
2.8	Opérations sur les actions .....	40
2.8.1	Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce .....	40
2.8.2	Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier .....	41
2.9	Autres informations.....	41
2.9.1	Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI .....	41
2.9.2	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients .....	42
2.9.3	Participations et succursales.....	42
2.9.4	R & D, brevets et licences .....	42
2.9.5	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	42
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2017 .....</b>	<b>43</b>
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2017 .....	43
3.1.1	Etat de la situation financière .....	43
3.1.2	Etat du résultat net .....	44
3.1.3	Etat du résultat global.....	44
3.1.4	Etat des variations de capitaux propres.....	45
3.1.5	Etat des flux de trésorerie .....	46
3.1.6	Annexe aux comptes consolidés.....	47
3.1.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	66
3.2	Comptes annuels au 31 décembre 2017.....	69
3.2.1	Bilan .....	69
3.2.2	Compte de résultat.....	71
3.2.3	Annexes aux comptes annuels .....	73
3.2.4	Résultat des cinq derniers exercices .....	86
3.2.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	87
<b>4.</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>90</b>
4.1	Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext .....	90
4.2	Composition du Directoire et du Conseil de surveillance .....	90
4.2.1	Directoire .....	90
4.2.2	Conseil de surveillance.....	92
4.3	Fonctionnement du Directoire .....	97
4.3.1	Président du Directoire .....	97
4.3.2	Attributions du Directoire .....	97
4.3.3	Délibérations du Directoire.....	98
4.3.4	Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire.....	98
4.3.5	Répartition des tâches au sein du Directoire .....	98
4.4	Fonctionnement du Conseil de surveillance .....	99
4.4.1	Rôle et fonctionnement du Conseil de surveillance .....	99
4.4.2	Comités du Conseil de surveillance .....	102

	4.4.3	Déontologie des membres du Conseil de surveillance .....	104
4.5		<b>Ratification d'une cooptation, renouvellements et nominations</b> .....	<b>105</b>
	4.5.1	Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance .....	105
	4.5.2	Renouvellement et nomination de membres du Conseil de surveillance .....	105
	4.5.3	Commissaires aux comptes .....	106
4.6		<b>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale</b> .....	<b>107</b>
4.7		<b>Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale</b> .....	<b>107</b>
4.8		<b>Liste des contrats et conventions</b> .....	<b>107</b>
	4.8.1	Contrats importants .....	107
	4.8.2	Conventions règlementées .....	107
	4.8.3	Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce .....	108
	4.8.4	Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société .....	108
	4.8.5	Conventions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce .....	108
4.9		<b>Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</b> .....	<b>108</b>
4.10		<b>Rémunération des mandataires sociaux</b> .....	<b>110</b>
4.11		<b>Délégations et autorisations octroyées au Directoire</b> .....	<b>115</b>
4.12		<b>Observations du conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice</b> .....	<b>117</b>
5.		<b>INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL</b> .....	<b>118</b>
5.1		<b>Renseignements de caractère général</b> .....	<b>118</b>
	5.1.1	Historique de la Société .....	118
	5.1.2	Dénomination sociale .....	118
	5.1.3	Registre du Commerce et des Sociétés .....	118
	5.1.4	Date de constitution et durée de la Société .....	119
	5.1.5	Siège social, forme juridique et législation applicable .....	119
	5.1.6	Organisation opérationnelle .....	119
	5.1.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	119
5.2		<b>Renseignements complémentaires</b> .....	<b>119</b>
	5.2.1	Objet social de la Société .....	119
	5.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes .....	120
	5.2.3	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires .....	121
	5.2.4	Assemblées générales .....	121
	5.2.5	Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle .....	121
	5.2.6	Franchissement de seuils statutaires .....	121
5.3		<b>Renseignements de caractère général concernant le capital social</b> .....	<b>121</b>
	5.3.1	Montant du capital social .....	121
	5.3.2	Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales .....	122
	5.3.3	Evolution du capital social .....	122
	5.3.4	Dividendes .....	122
	5.3.5	Vie du titre et marchés .....	124
5.4		<b>Répartition du capital et des droits de vote</b> .....	<b>124</b>
	5.4.1	Répartition du capital et des droits de vote .....	124
	5.4.2	Franchissement de seuils .....	126
	5.4.3	Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices .....	126
	5.4.4	Droits de vote .....	127
6.		<b>ASSEMBLEE GENERALE</b> .....	<b>128</b>
6.1		<b>Texte des résolutions proposées à l'Assemblée</b> .....	<b>128</b>
6.2		<b>Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés</b> .....	<b>134</b>
7.		<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b> .....	<b>138</b>
7.1		<b>Personne responsable</b> .....	<b>138</b>
	7.1.1	Personne responsable .....	138
	7.1.2	Attestation de la personne responsable .....	138
7.2		<b>Documents accessibles au public</b> .....	<b>138</b>
7.3		<b>Contrôleurs légaux des comptes</b> .....	<b>138</b>
	7.3.1	Commissaires aux comptes titulaires .....	138
	7.3.2	Commissaires aux comptes suppléants .....	139
	7.3.3	Honoraires des Commissaires aux comptes .....	139
7.4		<b>Table de concordance du document de référence</b> .....	<b>140</b>
7.5		<b>Table de concordance du rapport financier annuel</b> .....	<b>142</b>
7.6		<b>Table de concordance des informations environnementales, sociales et sociétales</b> .....	<b>142</b>
7.7		<b>Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale</b> .....	<b>144</b>

# 1. PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT

## 1.1 Chiffres clés (au 31 décembre 2017)

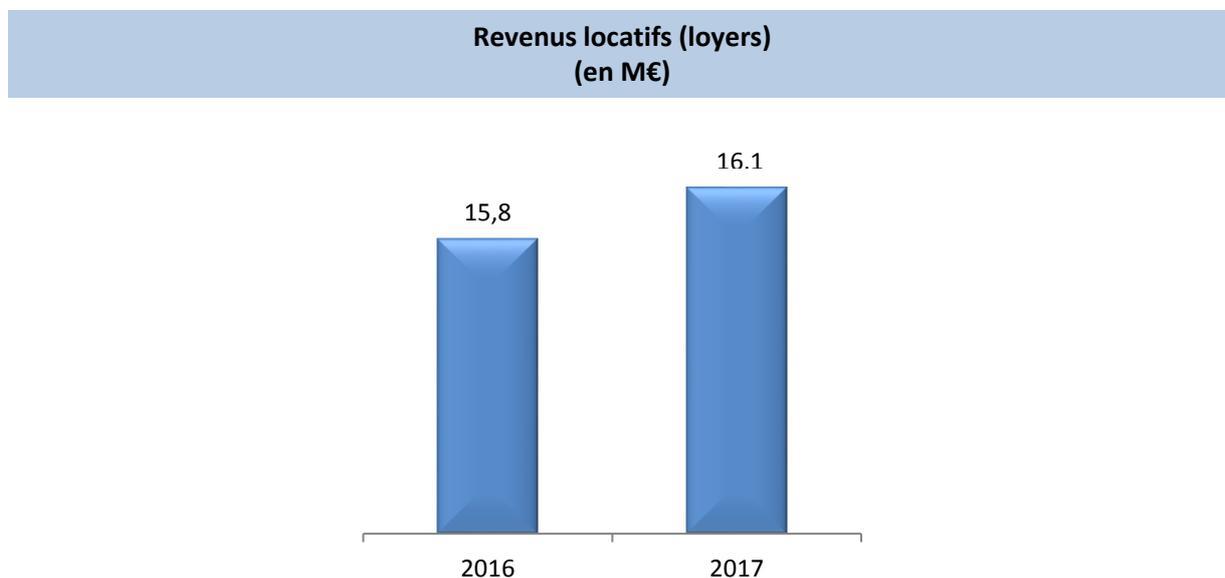
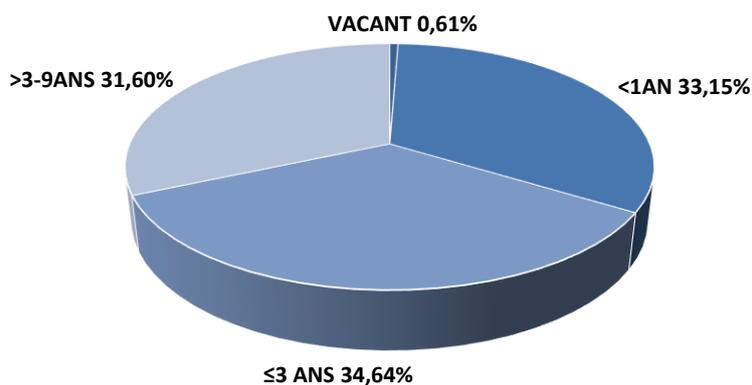


<sup>1</sup> Capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

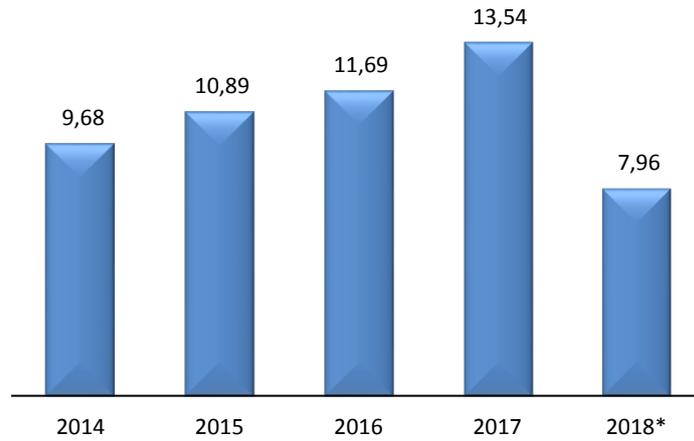
L'ANR par action hors droits s'établit en 2015 à 47,83 €, en 2016 à 51,85 € et en 2017 à 53,84 €.

L'ANR correspond aux capitaux propres consolidés – part du groupe – dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan.

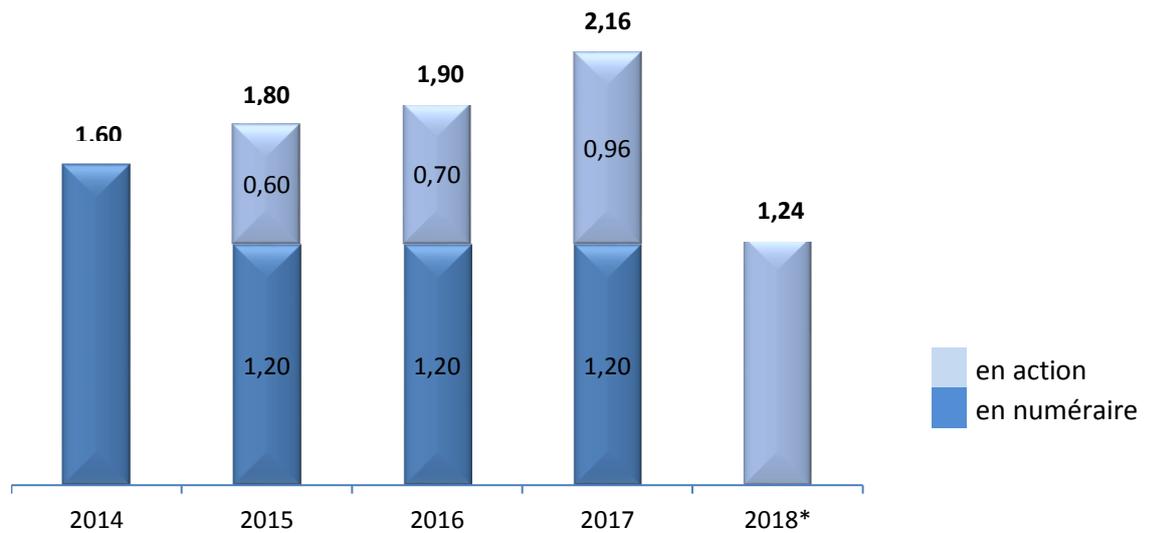
### Revenu locatif annualisé par durée résiduelle des baux en portefeuille au 31 décembre 2017



### Dividende total (en M€)



### Dividende / action (en €)



\* Dividendes proposés à l'AG devant se tenir le 3 mai 2018

## Chiffres clés

En K€	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	16 095	15 805
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14 752</b>	<b>14 598</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	14 318	27 691
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>29 070</b>	<b>42 289</b>
Coût de l'endettement net	- 2 714	- 2 786
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	2 163	-1 031
<b>Résultat net</b>	<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Immeubles de placement	495 269	439 391
Capitaux propres	345 525	324 947
Endettement financier (y compris instruments financiers de taux)	146 160	107 827
<b>Total bilan</b>	<b>498 847</b>	<b>442 420</b>

## Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé	28 507	38 461
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	12 084	11 832
Variation du besoin en fonds de roulement	- 2 977	282
Flux net de trésorerie généré par l'activité	9 107	12 114
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 41 677	- 745
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	32 655	- 10 765
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>85</b>	<b>604</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	<b>- 2 317</b>	<b>- 2 921</b>
Variations de trésorerie	85	604
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	<b>- 2 231</b>	<b>- 2 317</b>

## Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2017	31/12/2016
Actif net réévalué en K€	345 525	324 947
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	53,84	51,85

Les capitaux propres consolidés - part du groupe – reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse ainsi de 20.578 K€ pour s'établir à 345.525 K€ au 31 décembre 2017, soit une progression de 3,9 % par action.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2016 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2017 est le suivant:

### Evolution de l'Actif Net Réévalué (part du groupe) – Approche par les flux

<b>ANR Hors droits - 31/12/2016</b>	<b>324 947</b>
Résultat net avant ajustements de valeur	12 026
Ajustement des valeurs des immeubles de placement / cession	14 318
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	2 163
Augmentation de capital et primes d'émission	5 606
Distribution de dividende	-13 536
Actions propres	1
<b>ANR Hors droits - 31/12/2017</b>	<b>345 525</b>

L'ANR droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du groupe) serait de 377.421 K€, soit 58,81 € par action.

### Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

	31/12/2017	31/12/2016
Actif net réévalué en K€	348 708	330 293
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	54,34	52,70

L'actif net réévalué calculé selon la méthodologie de l'EPRA (European Public Real Estate Association) correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

## 1.2 Patrimoine

IMMOBILIERE DASSAULT a vocation à investir principalement sur Paris et souhaite pratiquer une politique continue d'accroissement de son patrimoine immobilier, toujours dans une logique de développement patrimonial de qualité, à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces dans les quartiers prime parisien.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine détenu et géré par IMMOBILIERE DASSAULT est composé de sept actifs immobiliers dont une description détaillée est faite ci-après. Le parc immobilier d'IMMOBILIERE DASSAULT se situe principalement dans le centre de Paris et subsidiairement en première couronne ouest.

### 1.2.1 Propriétés immobilières d'IMMOBILIERE DASSAULT

IMMOBILIERE DASSAULT détient les sept actifs immobiliers en pleine propriété suivants :

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m <sup>2</sup> (1)
18/05/2000	23 Champs-Élysées	23 Avenue des Champs-Élysées Paris 8 <sup>ème</sup>	Commerce	2.065
14/06/2007	36 Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie	36 Avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie Paris 8 <sup>ème</sup>	Bureaux	1.845
02/07/2007	83 Charles de Gaulle	83 Avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	Bureaux et Commerce	1.790
16/11/2010	127 Champs- Elysées	127 Avenue des Champs-Élysées – 26 rue Vernet Paris 8 <sup>ème</sup>	Bureaux et Commerce	3.974
16/12/2011	230 Saint-Germain	230 Boulevard Saint-Germain 2 rue Saint-Thomas d'Aquin 4 Place Saint-Thomas d'Aquin Paris 7 <sup>ème</sup>	Bureaux et Commerce	2.463
26/11/2014	61 Monceau	61 rue Monceau Paris 8 <sup>ème</sup>	Bureaux	6.655
15/12/2017	16 Paix	16 rue de la Paix 11 rue Daunou Paris 2 <sup>ème</sup>	Bureaux, Commerce et Habitation	2.011
<b>TOTAL</b>				<b>20.803</b>

(1) Les surfaces utiles en m<sup>2</sup> exprimées dans le tableau ci-dessus sont celles figurant dans les rapports des experts immobiliers ayant déterminé la juste valeur des immeubles.

Ces sept actifs immobiliers présentent les caractéristiques suivantes :

#### **Immeuble 23 Champs-Élysées :**

Cet ensemble immobilier, construit en 1989, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble à usage principal de commerce, avec des bureaux d'accompagnement, loué à un locataire unique. D'une surface utile de 2.065 m<sup>2</sup>, il dispose d'un niveau de sous-sol et de cinq niveaux en superstructure et d'un jardin.

#### **Immeuble 36 Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie :**

Cet ensemble immobilier, construit en 1860, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble à usage principal de bureaux avec un logement de fonction, loué à un locataire unique. Il développe 1.845 m<sup>2</sup> utiles sur cinq niveaux en superstructure et dispose de quatre niveaux de sous-sol à usage de parkings.

#### **Immeuble 83 Charles de Gaulle à Neuilly :**

Cet ensemble immobilier, construit en 1995, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et de commerce, en multi location. Il développe 1.790 m<sup>2</sup> utiles sur trois niveaux de sous-sol à usage de parkings et de huit niveaux en superstructure.

### **Immeuble 127 Champs-Elysées - 26 rue Vernet :**

Cet ensemble immobilier construit en 1905, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et de commerce, en multi location. Il développe 3.974 m<sup>2</sup> utiles sur huit niveaux côté Champs-Elysées et sur quatre niveaux côté Vernet en superstructure.

### **Immeuble 230 Saint-Germain :**

Cet ensemble immobilier construit en 1891, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble de bureaux et de commerce, en multi location. Il développe 2.463 m<sup>2</sup> utiles sur deux niveaux de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

### **Immeuble 61 Monceau :**

Cet ensemble immobilier, construit en 1874, est détenu en pleine propriété par la SCI 61 Monceau. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux loué à un locataire unique. D'une surface utile de 6.655 m<sup>2</sup>, il dispose d'un jardin privatif sur le parc Monceau. Il est édifié sur trois niveaux de sous-sol à usage de parking et est composé de trois bâtiments dont un principal en forme d'hôtel particulier disposant de cinq niveaux en superstructure. Les deux autres bâtiments, reliés à l'hôtel particulier, s'élèvent sur trois niveaux en superstructure.

### **Immeuble 16 Paix :**

Cet ensemble immobilier, construit en 1808, est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble de bureaux, de commerce et d'habitation, en multi location. Il développe 2.011 m<sup>2</sup> utiles/habitables sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

## **1.2.2 Evolution du patrimoine**

IMMOBILIERE DASSAULT poursuit sa stratégie de création de valeur en concentrant son patrimoine sur des actifs tertiaires « prime ».

### Rappel historique de l'évolution du patrimoine (hors année en cours)

2010	Acquisition du 127 avenue des Champs Elysées-26 rue Vernet à Paris 8 <sup>ème</sup>
2011	Acquisition du 230 boulevard Saint-Germain – 2 rue Saint-Thomas d'Aquin – 4 place Saint-Thomas d'Aquin à Paris 7 <sup>ème</sup>
	Vente du 120 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 <sup>ème</sup> Vente de 46% des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 <sup>ème</sup>
2012	Vente du 127 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 <sup>ème</sup> Vente de l'intégralité des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 <sup>ème</sup> Vente de 63% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 <sup>ème</sup>
	Acquisition du 61 rue de Monceau à Paris 8 <sup>ème</sup>
2014	Vente du 6 Place de la République Dominicaine à Paris 17 <sup>ème</sup> Vente de 37% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 <sup>ème</sup>
	2015

## **1.2.3 Investissements projetés**

IMMOBILIERE DASSAULT envisage d'accroître progressivement son portefeuille immobilier dans le secteur « prime » parisien et ce, dans une optique patrimoniale à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces de grande qualité.

## 1.2.4 Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT

### Le marché locatif

Pour la troisième année consécutive, le marché des bureaux en Ile-de-France devrait afficher une performance en progression, qui se situera au-dessus de la moyenne annuelle de la décennie écoulée pour ce qui concerne les prises à bail enregistrées. Dès le premier trimestre, avec un total de 657.000 m<sup>2</sup> contre 524.000 m<sup>2</sup> au premier trimestre 2016, soit un écart de plus de 25%, il est apparu que le chiffre global annuel avait de bonnes chances d'être dépassé. Même si le deuxième et le troisième trimestre ont été un peu en retrait par rapport à ceux de 2016, la performance après 3 trimestres, avec plus de 1.765.000 m<sup>2</sup> commercialisés, était supérieure en volume de 2% environ par rapport à celle de 2016 sur la même période. Avec une demande annuelle placée estimée entre 2.500.000 m<sup>2</sup> et 2.550.000 m<sup>2</sup>, 2017 devrait se situer dans les 3 meilleures années de la décennie, en progression de 4% environ par rapport à 2016.

Les grandes surfaces, supérieures à 5.000 m<sup>2</sup>, constituent l'un des secteurs les plus dynamiques de l'année, avec une performance qui dépasse le million de m<sup>2</sup>, soit une progression annuelle de 15% environ. Comme en 2016, ces transactions concernent essentiellement des immeubles neufs ou des projets très lourdement restructurés. On peut citer notamment la prise à bail par Orange pour son futur siège du Bridge à Issy les Moulineaux (57.000 m<sup>2</sup> environ), du Conseil Régional d'Ile-de-France dans Influence 1.0 à Saint-Ouen (33.000 m<sup>2</sup>) ou d'Altarea Cogedim dans l'ancien siège d'Allianz, au 87 rue de Richelieu à Paris (22.000 m<sup>2</sup>).

En face de la performance des grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France en 2017, le créneau des petites et moyennes surfaces a connu, lui, un repli par rapport à 2016, de l'ordre de 6%. Le marché reste cependant solide, d'autant qu'une des explications principales de cette performance en recul est la rareté des produits offerts à la location dans certains secteurs géographiques très prisés.

La 1ère couronne et le croissant Ouest ont été les secteurs les plus dynamiques, avec une performance annuelle supérieure à leurs performances moyennes décennales (plus de 50% supérieures à 2016 en volume). En revanche, La Défense ou le Quartier Central des Affaires (QCA) ont été moins performants en 2017 qu'en 2016, mais, surtout pour ce qui concerne le QCA, en raison d'une offre bien inférieure au point d'équilibre estimé normalement (6% de vacance immédiate).

Pourtant, après une décrue de l'offre globale en Ile-de-France entamée en 2015, celle-ci est repartie à la hausse en 2016. Il s'agit cependant d'offres futures, l'offre immédiate étant légèrement en repli fin 2017 par rapport à l'offre immédiate de fin 2016. On estime à un peu plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup> fin 2017 l'offre future (chantiers en cours + PC obtenus) contre un chiffre un peu bas fin 2016. Pour ce qui concerne les chantiers en cours, 1,3 millions de m<sup>2</sup> environ, les opérations lancées en blanc restent très minoritaires (moins de 10%).

Dans l'offre immédiate, les locaux neufs ou restructurés représentent moins du quart des surfaces en commercialisation et les taux de vacance ont évolué de façon différente suivant les secteurs : si ce taux reste, par exemple, très élevé en péri-Défense (vacance de l'ordre de plus de 16%), il a continué à se réduire très sensiblement à Paris, que ce soit dans le QCA (vacance estimée à 2,9% fin 2017) comme dans les autres quartiers de Paris (vacance estimée à 3,4% fin 2017).

Le patrimoine d'Immobilier Dassault étant essentiellement situé dans le QCA, cette situation qui met les propriétaires en position de force lui est donc tout à fait favorable. En effet, même si les mesures d'accompagnement n'ont que peu diminué en 2017 et s'inscrivent toujours entre 15 et 20% du loyer de la période d'engagement ferme, les loyers « Prime » ont sensiblement augmenté et atteignent 840/850 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an avec une moyenne à 660 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an pour des locaux de première main dans le QCA. De la même manière, la moyenne des transactions pour des locaux de seconde main dans le QCA a augmenté et atteint 560 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an, son plus haut niveau historique.

Pour 2018, on peut espérer une année favorable dans le prolongement de l'ensemble des nouvelles lois en faveur des entreprises (réduction de l'impôt sur les sociétés en tête). De ce fait, l'optimisme est en hausse fin 2017, que ce soit celui des ménages ou celui des milieux d'affaires. Avec une croissance estimée à 1,7% par l'INSEE en 2017, 2018 devrait être une année dynamique d'un point de vue économique.

Conjuguée à la rareté de l'offre dans le secteur, elle devrait donc être favorable aux propriétaires d'actifs de bureaux dans le QCA, comme l'Immobilière Dassault.

### **Le marché de l'investissement**

26,1 milliards d'euros ont été investis en 2017.

Ces montants représentent 672 opérations, soit, si l'on compare avec 2016, une baisse de 3% en volume et de 2% en nombre.

Le marché a été marqué en 2017 par un démarrage assez lent, comme en 2016, puis un second et un troisième trimestre assez moyens. A la fin du 3ème trimestre, les montants investis étaient inférieurs de 20% à ceux enregistrés en 2016 sur la même période. Grâce à un mois de novembre exceptionnel, le 4ème trimestre a permis de combler le retard entre les deux années, sans toutefois permettre à 2017 de dépasser 2016.

Par typologie d'actifs, les bureaux restent de loin la première cible des investisseurs, avec 72% (en valeur) des montants investis devant les commerces et les locaux industriels, qui représentent chacun environ 14% du marché.

70% des montants investis l'ont été en Ile-de-France, soit environ 18,7 milliards d'euros, 15% l'ont été sur des actifs situés en province et 15% dans des portefeuilles nationaux.

Les transactions de plus de 200 millions d'euros ont été au nombre de 17 en 2017, contre 21 en 2016 mais elles ont représenté un montant global de 10 milliards d'euros, contre seulement 8 milliards en 2016. C'est la catégorie des transactions dont le montant se situe entre 100 et 200 millions d'euros qui a connu une baisse sensible d'une année sur l'autre, avec un montant d'engagements qui passe de 7 milliards d'euros environ à 5,5 milliards d'euros environ.

Pour ce qui concerne les bureaux en Ile-de-France, ce sont le QCA (25%) et le Croissant Ouest (35%) qui concentrent la majorité des investissements. En province, le marché de Lyon garde le leadership, notamment du fait de la transaction de l'immeuble « New Age ».

Comme les années précédentes, la part des investisseurs français est majoritaire et dépasse 60% en volume. Ce sont les SCPI et les OPCI qui ont été les plus actifs, devant les fonds d'investissement et les compagnies d'assurance-vie.

Les investisseurs recherchant souvent le même type de produits, essentiellement des actifs bien placés et offrant une grande sécurité locative, les taux ont continué à se compresser, particulièrement dans les secteurs en pénurie de produits remplissant ces critères de recherche. Dans le quartier Central des Affaires, les taux « prime » pour des immeubles de bureaux en pleine propriété sont descendus jusqu'à 3%, 4% à La Défense et le marché de Lyon a franchi la barre des 4% avec un taux prime à 3,90%.

Les commerces de centre-ville, les centres commerciaux et la logistique ont eux aussi connu des taux « prime » record en 2017, respectivement de 2,25%, de 3,50% et de 5%.

La pénurie de produit intéressant les investisseurs ayant le plus d'appétit devrait se poursuivre en 2018 et les taux « prime », s'ils ne se compressent pas plus, ne devrait en tout état de cause pas connaître de hausse. Même si une remontée des taux longs est attendue, celle-ci ne devrait pas avoir d'effet immédiat sur les taux immobiliers, la prime de risque restant a priori confortable.

On peut donc considérer que, que ce soit pour ce qui concerne le marché locatif ou celui de l'investissement, les actifs détenus par l'Immobilière Dassault se situent au cœur du marché, où les loyers constatés sont les plus élevés et les taux de rendement les plus bas.

[Source : JLL Expertises – Catella Expertises – Janvier 2018]

## 2. RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Au cours de l'exercice 2017, IMMOBILIERE DASSAULT a continué à exploiter et développer le patrimoine immobilier dont elle est propriétaire et à gérer pour le compte de tiers les actifs qui lui sont confiés sous mandat.

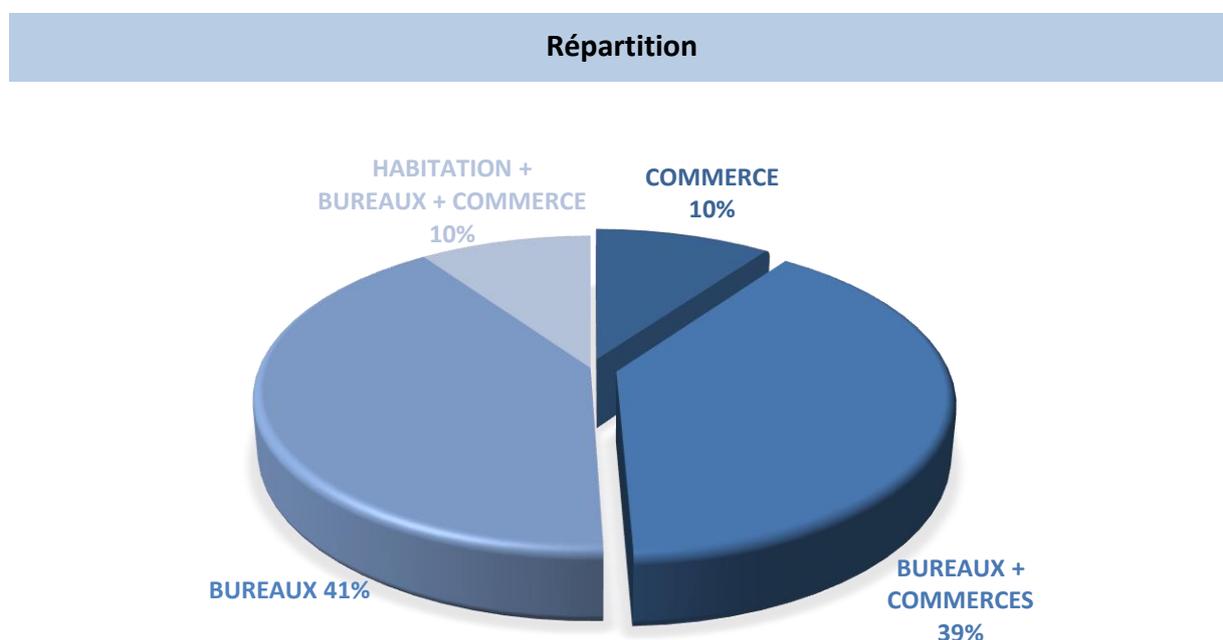
Elle a notamment poursuivi sa politique de valorisation en engageant des travaux de rénovation sur certains de ses actifs.

### 2.1 Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2017

#### 2.1.1 Gestion du patrimoine

##### **Patrimoine**

Au 31 décembre 2017, le parc locatif d'IMMOBILIERE DASSAULT est constitué de sept immeubles (six dans le QCA parisien et un en première couronne ouest) pour une surface locative globale de 20.803 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, commerces et d'habitation.



Durant l'année 2017, IMMOBILIERE DASSAULT a acquis le 15 décembre 2017 un immeuble situé 16 rue de la Paix à Paris 2<sup>ème</sup> d'une surface de 2.011 m<sup>2</sup>.

##### **Occupation du parc locatif**

Le taux d'occupation physique global du patrimoine, au 31 décembre 2017 s'élève à 92,73%, contre 98,13% au 31 décembre 2016.

Cette diminution résulte de l'acquisition de l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris 2<sup>ème</sup>, vacant à 44% du fait du non renouvellement des baux pour conduire un projet de rénovation qui permettra à terme une progression du revenu locatif.

A périmètre constant, il reste inchangé par rapport au 31 décembre 2016 soit 98,13%.

#### 2.1.2 Recherche d'actifs

Au cours de l'année 2017, plusieurs projets d'investissement ont été analysés. Un dossier a abouti par l'acquisition de l'actif immobilier situé 16 rue de la Paix à Paris 2<sup>ème</sup>.

## 2.2 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT

### 2.2.1 Présentation des résultats consolidés

#### **Faits caractéristiques de l'exercice**

##### Acquisition d'un immeuble situé au 16 rue de la Paix

La Société a acquis le 15 décembre 2017, un immeuble à usage de commerce, de bureaux et d'habitation, situé au 16 rue de la Paix, Paris 2<sup>ème</sup>, d'une superficie proche de 2 200 m<sup>2</sup> pour un montant de 36 M€. L'objectif de la Société est de lancer un projet de restructuration pour cet actif susceptible de générer une amélioration du revenu locatif à terme, répondant ainsi à l'engagement pris à l'acquisition pour bénéficier des droits d'enregistrement réduits.

##### Travaux

La Société a conclu la résiliation anticipée du bail de commerce de l'immeuble au 127 Champs Elysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017. La vacance du commerce est ainsi mise à profit pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

Les coûts engagés qui s'élèvent à 5.6 M€ en 2017, concernent l'immeuble du 127 Champs Elysées pour lequel un permis de construire assorti d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est en cours d'instruction.

##### Financement

La Société a négocié un nouveau crédit revolving pour un montant de 55 M€, d'une durée de 7 ans, amortissable in fine pour financer des dépenses d'investissement (acquisition de l'immeuble rue de la Paix et réalisation de travaux de restructuration). Un nouveau contrat de swap de taux a été mis en place pour un montant de 10 M€.

##### Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 31 décembre 2017 à 53,84 € par action.

##### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 10 mai 2017 le dividende au titre de l'exercice 2016 à 2,16 € par action, sous forme :

- d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
- d'un dividende exceptionnel de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions,

Payé/livré le 30 mai 2017.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €.

149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 93,35% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende exceptionnel pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

#### **Revenus locatifs et loyers nets**

Sur l'ensemble de l'exercice 2017, les revenus locatifs s'élèvent à 16,1 M€, en croissance de 1,84 % par rapport au 31 décembre 2016. Cette évolution s'explique par la revalorisation contractuelle des loyers, malgré la vacance volontaire du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées Paris 8<sup>ème</sup> afin de permettre la rénovation de l'immeuble.

A immeubles constants, hors acquisition, le 15 décembre 2017, de l'immeuble situé au 16 rue de la Paix Paris 2<sup>ème</sup>, les revenus locatifs de l'exercice 2017 progressent de 1,68 % par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers nets sont de 16,0 M€ contre 15,8 M€ pour l'exercice 2016, soit une hausse de 0,8%.

### **Résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel est de 29,1 M€ contre 42,3 M€ en 2016.

Le patrimoine immobilier continue de s'apprécier mais de façon moins importante qu'au cours de l'exercice précédent. Cet ajustement de valeur génère un impact positif sur le résultat de 14,3 M€ contre 27,7 M€ en 2016.

### **Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts**

Le coût de l'endettement net ressort à 2,7 M€ en 2017 contre 2,8 M€ en 2016.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 3,2 M€ en 2017 contre - 5,3 M€ en 2016, générant un ajustement de valeur sur l'exercice 2017 de 2,2 M€.

Les lignes de crédit revolving sont couvertes à 71% au 31 décembre 2017.

Le crédit revolving a été tiré à hauteur de 102,7 M€ en moyenne sur 2017 contre 102,9 M€ en 2016 et le taux d'intérêt effectif ressort à 2,60% contre 2,66% en 2016.

### **Résultat net**

Le résultat net est de 28,5 M€ en 2017 contre 38,5 M€ en 2016.

### **Cash-flow courant**

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 12,1 M€ en 2017 contre 11,8 M€ en 2016.

#### **2.2.2 Présentation des résultats annuels de la Société**

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 13,4 M€ contre 13,3 M€ en 2016.

L'EBITDA de l'exercice 2017 s'établit à 10,4 M€ et représente 77% du chiffre d'affaires, % stable par rapport à 2016.

Le résultat d'exploitation ressort à 7,8 M€ contre 8,7 M€ l'année précédente. Le résultat 2016 avait notamment intégré une reprise de dépréciation des immeubles de 0,7 M€.

Le résultat financier est stable à -2,2 M€.

Le résultat exceptionnel, également stable à - 0,5 M€ est principalement constitué par la dotation aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres de la SCI 61 Monceau.

Le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 5 M€ contre 5,9 M€ l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement de l'exercice 2017 ressort à 8,2 M€, soit 1,27 € par action.

#### **2.2.3 Valorisation du patrimoine**

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine résulte de l'examen de la juste valeur des immeubles réalisé semestriellement par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT détenu depuis plus d'un an, dans une perspective de détention durable. Elle concerne à la fois les immeubles en location et les immeubles en restructuration.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de justes valeurs hors frais, hors droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré qui ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties pouvant intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

### **Actif net réévalué**

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017, l'actif net réévalué s'établit à 345,5 M€, soit 53,84 par action (voir paragraphe 1.1 du présent Document de référence).

### Experts et contexte de l'expertise

Les experts immobiliers choisis par IMMOBILIERE DASSAULT sont des sociétés indépendantes affiliées à l'AFREXIM et membres de la RICS. Dans le respect du principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des S.I.I.C., IMMOBILIERE DASSAULT a signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015 deux contrats cadre d'une durée de 3 ans avec les sociétés Catella Valuation et JLL Expertises.

Les expertises sont réalisées semestriellement conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, dans le respect des prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Experts	Association professionnelle française	Adhésion à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière	Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Répartition des évaluations	Actifs		
					Forme des rapports	Honoraires Expertises avec visite (HT)	Honoraires Actualisation sur pièces (HT)
<b>CATELLA VALUATION</b>				23 Champs-Elysées Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
184 rue de la Pompe / 6 rue de Lasteyrie 75116 Paris RCS Paris 435 339 098	IFEI	Oui	Néant	127 Champs-Elysées Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
				230 Saint-Germain Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
<b>JLL EXPERTISES</b>				36 Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie Paris	Expertise	2.700 €	1.100 €
40-42 rue La Boétie 75008 PARIS RCS Paris 444 628 150	IFEI	Oui	Néant	83 Charles de Gaulle Neuilly	Expertise	3.300 €	1.400 €
				61 rue Monceau Paris	Expertise	3.300 €	1.400 €

## Rapport condensé des experts concernant l'estimation au 31 décembre 2017 de la juste valeur d'actifs immobiliers

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY  
IMMOBILIERE DASSAULT  
9 Rond-point des Champs-Élysées  
75008 PARIS

Paris, le 8 janvier 2018

Madame,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2017 de la juste valeur d'actifs immobiliers, propriété d'IMMOBILIERE DASSAULT.

### Contexte général de la mission d'expertise

#### ⇒ Cadre général

IMMOBILIERE DASSAULT, a approché les experts immobiliers :

- JLL Expertises
- Catella Valuation

afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers (détenus depuis plus d'un an).

Conformément aux instructions d'IMMOBILIERE DASSAULT, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2017.

	Nb d'actifs	Valorisation (€ H.D.) au 31/12/2017
JLL Expertises Bureaux / Commerces	3	158.780.000
Catella Valuation Bureaux / Commerces	3	300.900.000
Actifs non expertisés	1	35.940.146
<b>Total du patrimoine IMMOBILIERE DASSAULT</b>	<b>6</b>	<b>495.620.146</b>

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de chaque expert immobilier.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

#### ⇒ Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 6 actifs en Ile-de-France. Pour cette mission, IMMOBILIERE DASSAULT nous a demandé de réaliser des actualisations, les sites ayant tous fait l'objet d'une visite au deuxième semestre 2015.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2017.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, par IMMOBILIERE DASSAULT.

Les actifs consistent en des bureaux et des commerces.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

## Conditions de réalisation

---

### ⇒ Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

### ⇒ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
  - les principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
  - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

### ⇒ Méthodologie retenue

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à IMMOBILIERE DASSAULT.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » ; (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

## Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2017

---

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Les valeurs sont définies Hors Taxes-Hors Frais de vente ou hors Droits d'enregistrement.

### ⇒ Juste valeur expertisée par la société JLL EXPERTISES

Juste valeur en 100 % ..... 158.780.000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : /

⇒ **Juste valeur expertisée par la société CATELLA VALUATION**

Juste valeur en 100 % ..... 300.900.000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : /

Le périmètre d'expertise n'a pas évolué par rapport à 2016.

Les estimations produites tiennent compte du changement des droits d'enregistrement à Paris, effectifs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à savoir 6,90% pour l'habitation et 7,50% pour les bureaux et commerces.

La valeur du patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT expertisé par JLL Expertises et CATELLA Valuation est résumée dans le tableau suivant :

**JLL EXPERTISES**

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + commerces
Juste valeur hors droits	158.780.000 €
Juste valeur hors droits/m <sup>2</sup>	11.309 € - 17.381 €
Taux d'actualisation	3.65 % - 4,25%
Taux d'indexation moyen sur la période	1,36% -1,48%
Taux de rendement de marché	3,30 % - 3,85%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	3,35 % - 4,46 %
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

**CATELLA VALUATION**

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + commerces
Juste valeur hors droits	300.900.000 €
Juste valeur hors droits/m <sup>2</sup>	22.397 € - 38.656 €
Taux d'actualisation	4% - 5%
Taux de croissance des flux	1,50%
Taux de rendement de marché	3,25 % - 4%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	3,53% - 4,52 % (effectif potentiel)
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

## Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

JLL EXPERTISES



Christophe ADAM  
Directeur France



JONES LANG  
LASALLE EXPERTISES  
S.A.S. au capital de 37 000 Euros  
Siège social : 4092 rue La Boétie  
75008 PARIS  
Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS  
444 828 150 R.C.S. PARIS

CATELLA VALUATION



Jean-François DROUETS  
Président

### 2.2.4 Situation financière

#### **Bilan**

À l'actif : les immeubles de placement représentent 99,3% du total du bilan, et l'actif courant 0,7%.

Au passif : les capitaux propres constituent 69,3% du total du bilan, les passifs non courants 29,3% et les passifs courants 1,4%.

#### **Endettement**

Le détail de l'endettement figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-10) du présent Document de référence.

La Société a mis en place des contrats d'échange de conditions d'intérêts : l'Euribor 1 mois et l'Euribor 3 mois (négatifs en 2017) et l'Euribor 3 mois flooré à zéro des crédits revolving contre un taux fixe.

Au 31 décembre 2017, les couvertures engagées figurent au paragraphe 3.1.6 (Note 6-11) du présent Document de référence.

#### **Covenants bancaires**

Les covenants bancaires sont très largement respectés. Le détail figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-10) du présent document de référence.

### 2.2.5 Trésorerie et flux financiers

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres	345 525	324 947	294 339
Emprunts à long terme et court terme	142 977	102 481	105 997
Instruments financiers de taux à long terme et court terme	3 183	5 346	4 316
Trésorerie	4	7	6

## 2.3 Conséquences sociales et environnementales de l'activité

### 2.3.1 Informations sociales

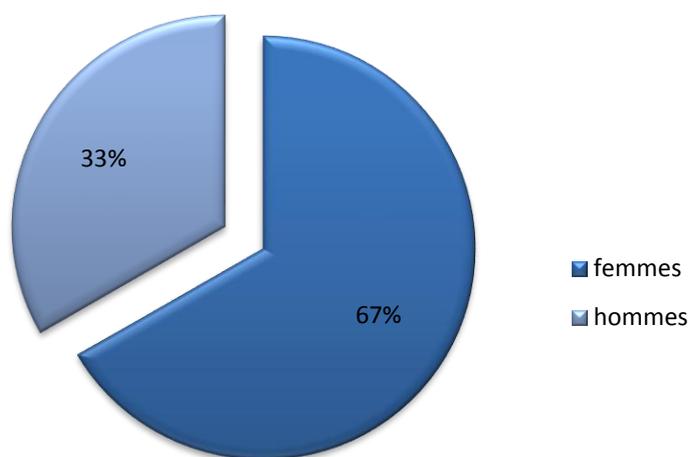
#### **L'emploi**

L'effectif de la Société au 31 décembre 2017, dont l'activité est concentrée en Ile-de-France, est de six salariés à temps complet, tous sous contrat à durée indéterminée.

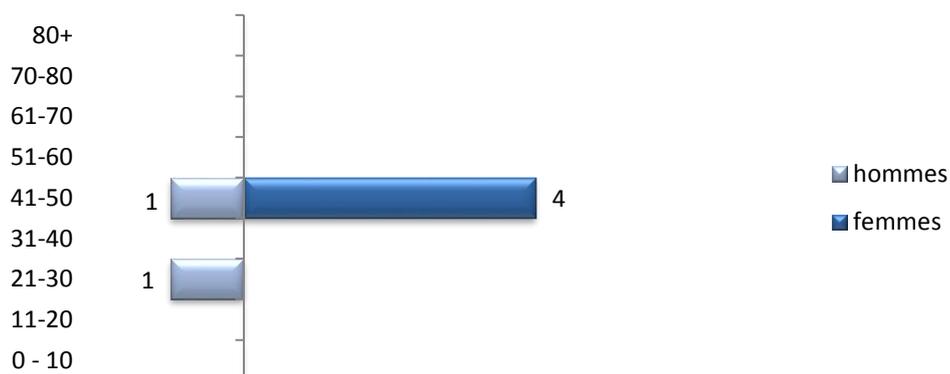
Au cours de l'année 2017, un salarié a démissionné et une embauche a été réalisée.

Les effectifs au 31 décembre 2017 se décomposent comme suit :

### Répartition hommes/femmes



### Répartition par tranche d'âge



Au plan social, et compte tenu de sa taille, IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas d'instances représentatives du personnel et n'a pas signé d'accords collectifs. Il n'y a donc pas d'impact sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés.

#### **Le système de rémunération et son évolution**

Le montant 2017 de la masse salariale brute sociale représente :

- un montant total de 305 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 387 K€ en 2016,
- et un montant fiscal de 326 K€.

Le système de rémunération de la Société se décompose de la manière suivante :

- Salaire de base et prime conventionnelle ou contractuelle,
- Plan d'épargne,
- Prévoyance complémentaire,
- Participation aux frais de restauration et de transport.

Bien que l'objectif de rémunération soit fondé sur la rétribution pour le travail accompli, il est également fondé sur un objectif de performance et d'incitation.

Depuis le 14 mars 2006, les salariés de la Société peuvent adhérer à un Plan d'Épargne mis à leur discrétion, facteur de motivation du fait du fort abondement de la part patronale.

En 2017, 5 salariés ont adhéré à ce plan d'épargne dont la participation collatérale représente 2,33 % de la masse salariale.

Par ailleurs, compte tenu de l'effectif de la Société, il n'a pas été procédé à la mise en place de contrat d'intéressement ni de régime de participation aux résultats de l'entreprise, la Société n'y étant pas tenue.

Au 31 décembre 2017, à notre connaissance, aucun salarié de la Société ne détient d'actions dans le capital social de cette dernière.

### ***L'organisation du travail***

La Société n'a aucun salarié non administratif. L'ensemble du personnel propre est soumis à un horaire à temps complet de 35 heures.

Dans le courant de l'année 2017, la Société a fait appel à l'intérim pour 1.141 heures sur la période du 02/01/2017 au 06/08/2017 en raison d'un surcroît ponctuel d'activité.

La mise à disposition de personnel par convention entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault (voir paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence) se poursuit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Au cours de l'année 2017, l'absentéisme relevé a été :

- la maladie représentant 2 jours calendaires soit un ratio de 0,13 %<sup>1</sup> par rapport aux jours de travail théoriques ramené à l'ensemble des salariés de la Société,
- un salarié a eu un accident de travail sans donner lieu à un arrêt de travail,
- il n'y a pas eu d'accident de trajet.

Le taux de fréquence des accidents de travail est de 0<sup>2</sup>.

Le taux de gravité des accidents de travail est de 0<sup>3</sup>.

### ***Les relations sociales***

Comme les années précédentes, la Société a poursuivi sa politique de dialogue social structurée autour des outils suivants :

- Un entretien annuel d'évaluation permettant d'apprécier les compétences, d'évaluer les attentes respectives, d'anticiper les évolutions de carrières et d'établir des projets de formation adaptée. En 2017, 100 % des effectifs présents au 31 décembre 2017 ont bénéficié de cet entretien annuel d'évaluation.
- Une analyse des entretiens annuels par le Président du Directoire permettant d'homogénéiser les évaluations, de consolider les souhaits d'évolution et de faire évoluer les compétences par des formations externes. En 2017, 6 salariés ont reçu une formation soit un total de 126 heures de formation.
- En application du contrat d'assurance de prévoyance incapacité de travail souscrit par l'entreprise, IPECA, organisme assureur, n'a pas versé d'indemnités journalières complémentaires à l'entreprise au titre de l'année 2017.
- Aucun plan de réduction d'effectifs n'a été initié en 2017.

---

<sup>1</sup> Nombre de jours ouvrés d'absence sur nombre de jours de travail théoriques

<sup>2</sup> La formule de taux de fréquence est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

<sup>3</sup> La formule de taux de gravité est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

## ***Santé et sécurité***

La Société, consciente des risques auxquels peuvent être confrontés ses salariés, tant en matière de discrimination liée au travail qu'à ceux liés aux risques de mal-être, a décidé de mettre en œuvre un dispositif de prévention.

Au cours de l'année 2012, la Société a notifié à l'ensemble de son personnel des numéros verts en vue d'anticiper ces risques et a confirmé la mise à disposition du document unique d'analyse des risques professionnels auprès de la direction générale.

Ce document a pour but d'identifier les différentes situations et d'instaurer des mesures de préventions existantes.

Le document unique d'analyse des risques professionnels, établi en application des articles R. 4121-1 à R. 4121-4 du Code du travail a été mis à jour et est tenu à la disposition du personnel et des administrations compétentes.

En raison de l'effectif total de la Société, aucun accord n'a été signé avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé – sécurité au travail.

## ***La formation***

Comme tous les ans, la Société s'est acquittée de ses obligations de financement de la formation professionnelle continue en procédant à un versement auprès de l'AGEFOS PME, organisme collecteur agréé.

Au regard des évolutions de la législation, qui se sont accélérées depuis plusieurs mois, la Société a porté un intérêt tout particulier à ce que ces informations soient relayées auprès de ses salariés.

Le cœur de métier de la Société étant l'immobilier, l'ensemble des salariés sont invités à se former annuellement afin de garantir l'accès et l'anticipation des mesures sur les plans environnementaux, sociaux, techniques et juridiques.

## ***L'égalité de traitement***

La Société est attachée au respect du principe de non-discrimination entre les hommes et les femmes et a affirmé sa démarche en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle tenant compte, pour les rémunérations, de l'expérience de ses salariés et en attribuant la même part de formation afin d'assurer l'égalité professionnelle dans le recrutement.

Le salarié de la Société ayant démissionné en 2017 est une femme. Le salarié embauché par la Société au cours de l'année 2017 est une femme.

Concernant l'emploi des personnes handicapées au sein de la Société, aucun salarié de l'entreprise ne s'est déclaré handicapé au 31 décembre 2017. Compte tenu de son effectif, la Société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé mais n'en demeure pas moins concernée par l'insertion des handicapés.

En effet, la Société favorise les conditions d'accès à ses actifs immobiliers aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, autant que possible, notamment lors des restructurations d'immeuble.

Un montant de 1.110 € a été consacré aux activités sociales sous forme de bons d'achat remis aux salariés.

Au cours de l'année 2017, la Société a convié ses salariés à adhérer à des prestations de bien-être avec des massages relaxants, réalisés sur leur lieu de travail et pratiqués par des personnes malvoyantes ou à déficience visuelle.

## ***La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT***

Bien que la Société n'ait pas adhéré à une Charte d'éthique ou ne dispose pas de Code d'éthique, elle prend en considération, dans le cadre de son travail quotidien, à faire respecter les conventions de l'Organisation Internationale du Travail. Concernant la liberté d'association et du droit de la négociation

collective, elle est attachée aux valeurs de l'OIT et également à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.

La Société s'engage à assurer l'égalité dans le recrutement et à la même évolution professionnelle entre les hommes et les femmes.

En raison de la localisation de son activité en région parisienne, la Société n'est pas concernée par les engagements de l'élimination du travail forcé ou obligatoire ainsi que par l'abolition effective du travail des enfants. La Société réitère son attachement aux principes de l'OIT en contractant avec des entreprises françaises renommées ou non, assujetties aux contraintes des réglementations françaises. Elle n'engage pas d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

### **2.3.2 Informations environnementales (réglementations)**

#### ***Organisation d'IMMOBILIERE DASSAULT pour prendre en compte les questions environnementales et le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification***

IMMOBILIERE DASSAULT fait appel à des experts pour traiter les questions environnementales et notamment pour la réalisation des différents diagnostics obligatoires ou des certifications HQE.

Elle applique les réglementations en vigueur, liées à son activité :

- *Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'amiante et au saturnisme*

Le décret n°96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et enfin le décret n°2011-629 du 3 juin 2011 imposent aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, de faire rechercher la présence d'amiante par un contrôleur technique accrédité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005. Il résulte de ces interventions que, dans tous les immeubles, de l'amiante, en bon état de conservation, a été détecté. Aucune préconisation particulière tendant au retrait ou au confinement n'a été faite par le professionnel ayant établi les diagnostics.

En 2013, IMMOBILIERE DASSAULT a fait réaliser des travaux de désamiantage complet dans son actif situé 230 Boulevard Saint-Germain à Paris 7<sup>ème</sup>, préalablement aux travaux de restructuration qui ont démarré en 2014 et se sont achevés fin 2015.

La loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a renforcé le dispositif de lutte contre le saturnisme.

Elle a institué un constat de risque d'accessibilité au plomb (CREP) qui doit obligatoirement être produit depuis le 12 août 2008, en cas de location de locaux d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

- *Réglementation relative aux risques naturels et technologiques*

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le bailleur doit annexer un état desdits risques à titre d'information au bail de tout nouveau locataire d'un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé, sur la base des éléments mis à disposition par la Préfecture concernée.

IMMOBILIERE DASSAULT annexe ces états à tous les nouveaux baux concernés.

- *Réglementation relative au dossier de diagnostics techniques*

IMMOBILIERE DASSAULT annexe à tout bail concerné un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- diagnostic amiante concernant tout type d'immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
- état des risques naturels et technologiques concernant tout type d'immeuble, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
- diagnostic de performance énergétique concernant tout type d'immeuble, selon l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- *Règlementation relative à l'annexe environnementale des baux commerciaux d'une surface supérieure 2.000 m<sup>2</sup>*

La loi « Grenelle 2 » impose, depuis le décret d'application du 30 décembre 2011, qu'une annexe environnementale soit jointe à tous les baux commerciaux des locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>, conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et pour tous les baux en cours à partir du 14 juillet 2013.

En application du décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, l'annexe environnementale se compose d'éléments fournis par le bailleur et le preneur. Il s'agit des consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes situés dans les locaux, les consommations annuelles d'eau des locaux loués, ainsi que la quantité de déchets générés par le bâtiment si le bailleur ou le preneur en assure le traitement.

Conformément à la législation, IMMOBILIERE DASSAULT, pour les locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>, joint cette annexe lors de la conclusion de nouveaux baux commerciaux.

### ***Action de formation et d'information des salariés menée en matière de protection de l'environnement***

Les salariés de la Société sont très impliqués dans la politique en faveur de la protection de l'environnement en menant différentes actions comme :

- participation à des conférences juridico-sociales en matière des droits de protection de l'environnement ;
- pour les travaux d'entretien courants : utilisation de matériaux labellisés NF et si possible non polluants ;
- pour les chantiers de restructuration : appel à candidatures auprès de sociétés possédant une expérience environnementale.

### ***Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions***

- *Politique générale en matière environnementale*

Ces dernières années ont vu la législation française évoluer de façon intensive en matière environnementale.

IMMOBILIERE DASSAULT s'adjoit si nécessaire les conseils de spécialistes pour établir les diagnostics et, le cas échéant, des plans d'actions pour les années à venir. A ce jour, l'ensemble du parc immobilier a fait l'objet de diagnostics.

L'objectif d'IMMOBILIERE DASSAULT est d'obtenir progressivement une meilleure qualité environnementale de l'ensemble de ses actifs situés en région parisienne.

Pour les restructurations d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT tente d'obtenir une certification environnementale la plus élevée possible. Une attention toute particulière est portée par les collaborateurs principaux d'IMMOBILIERE DASSAULT sur ces aspects.

En 2017, IMMOBILIERE DASSAULT n'a ni provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière environnementale.

- *Pollution et gestion des déchets*

IMMOBILIERE DASSAULT veille à permettre aux preneurs de ses actifs d'adhérer à une politique favorable en matière de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets avec la possibilité notamment de commander des containers supplémentaires auprès des administrations compétentes. Lors de restructuration d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT essaie de faire limiter au maximum la pollution due aux travaux et au stockage des déchets. Elle porte une attention particulière au déroulement de tous ses chantiers.

Pour obtenir le certificat HQE™ Bâtiments tertiaires de l'immeuble du 230 Saint-Germain, IMMOBILIERE DASSAULT a notamment demandé à l'entreprise générale, qui réalisait les travaux de restructuration, un chantier propre et de mettre en place un tri des déchets et matériaux.

Au sein de son siège social, la Société a mis à disposition de ses employés les moyens nécessaires au tri des déchets et au recyclage des cartouches d'encre. Un bac de recyclage des piles a également été installé afin de mieux maîtriser le processus de récupération.

L'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT étant principalement la gestion de ses actifs, celle-ci n'est pas génératrice de pollution environnementale ou spécifique de type nuisance sonore.

Dans le cadre de la restructuration d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT essaie de faire limiter au maximum les impacts sonores des travaux en demandant l'application de mesures strictes par les entreprises. De plus, IMMOBILIERE DASSAULT est soucieuse du choix des matériaux utilisés lors des restructurations d'immeubles ; de manière à utiliser des matériaux respectant l'acoustique, l'éclairage, l'émission de gaz à effet de serre, le recyclage, etc....

IMMOBILIERE DASSAULT engage tous les travaux de désamiantage et de déplombage nécessaires préalablement aux travaux lourds de restructuration. Elle porte une attention particulière afin de préserver la qualité de l'air au sein de ses actifs immobiliers.

#### ▪ *Changement climatique*

La loi de simplification du droit du 9 décembre 2004 a institué l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique à annexer à tout contrat de bail. Ce document doit être fourni par le bailleur et s'applique notamment aux locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Il doit être établi par un spécialiste et mentionner la quantité d'énergie consommée ou estimée dans un bâtiment par rapport à des valeurs de référence.

Conformément à la réglementation, IMMOBILIERE DASSAULT annexe ce document à tout nouveau bail, étant précisé que ce diagnostic de performance énergétique ne présente qu'une valeur purement informative.

La législation a mis en place une nouvelle réglementation thermique (« RT »), la RT 2012, venant remplacer la RT 2005 pour l'ensemble des immeubles, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette réglementation a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments et doit être respectée lors de travaux de construction ou de rénovation de bâtiment.

Consciente des enjeux énergétiques et climatiques, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte de la réglementation thermique quand elle rénove ses immeubles.

Les postes d'émissions de gaz à effet de serre les plus significatifs concernent les émissions du parc locatif du fait des consommations d'énergie ainsi que les émissions liées aux travaux de restructuration.

IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens pour suivre et influencer sur les consommations d'énergie des preneurs de ses actifs et par là même les émissions de gaz à effet de serre afférentes.

En revanche, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de restructuration d'actif immobilier dans un souci d'efficacité énergétique. En effet, la restructuration d'un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors de travaux de réaménagement (gros-œuvre, changement d'équipements techniques, matériaux). Cependant, ces émissions sont compensées car IMMOBILIERE DASSAULT choisit des sources énergétiques à faible émission de gaz à effet de serre et fait le nécessaire pour que les matériaux utilisés et les travaux réalisés permettent à terme une réduction des consommations d'énergie de l'actif réhabilité.

Les émissions de gaz à effet de serre issues du fonctionnement interne d'IMMOBILIERE DASSAULT représentent une faible part des émissions totales du Groupe.

Selon le site de la RATP, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par voyageur pour 1 km parcouru sont de l'ordre de 3,8 gCO<sub>2</sub> en métropolitain, de 3,9 gCO<sub>2</sub> en RER et de 95,4 gCO<sub>2</sub> en bus. IMMOBILIERE DASSAULT n'a pas de parc automobile et encourage l'utilisation des transports en commun urbain lors des déplacements professionnels de ses salariés.

#### ▪ *Utilisation durable des ressources*

Les salariés de la Société sont hébergés dans les locaux de la société Groupe Industriel Marcel Dassault en plein cœur de Paris. L'approvisionnement de l'eau dans cette ville est effectué par la Compagnie des Eaux de Paris qui dessert notamment les locaux occupés par IMMOBILIERE DASSAULT.

Dans le cadre de son activité, IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens permettant de contraindre les consommations d'eau, d'énergie et de gaz à effet de serre. En revanche, IMMOBILIERE DASSAULT veille à limiter les consommations d'énergie et d'eau excessives (vigilance portée aux fuites).

Bien qu'elle ne soit pas en mesure de contrôler la consommation des matières premières et de prendre les décisions nécessaires pour améliorer l'efficacité de leur utilisation, IMMOBILIERE DASSAULT tente de gérer durablement les ressources naturelles en favorisant l'économie circulaire :

- en interne, utilisation de papier brouillon,
- en entretien courant, remplacement des éclairages classiques par des leds,
- en cas de restructuration lourde de bâtiment, sensibilisation à l'utilisation de produits recyclés (choix des matériaux), au choix des sources énergétiques provenant des réseaux urbains et à la mise en place d'équipements sanitaires économes en eau.

En 2015, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu, pour la restructuration du bâtiment au 230 Boulevard Saint-Germain, le certificat HQE™ Bâtiments tertiaires de la phase réalisation.

En matière de lutte contre le gaspillage alimentaire, la Société n'est pas concernée du fait de son activité.

### **2.3.3 Informations sociétales en faveur du développement durable**

#### ***Impact territorial, économique et social de l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT***

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont répartis à Paris intra-muros pour six d'entre eux. Le 7<sup>ème</sup> actif est situé en première couronne ouest.

IMMOBILIERE DASSAULT veille à commander les services de sociétés résidant principalement dans la même zone géographique (Ile-de-France).

#### ***Relations territoriales***

IMMOBILIERE DASSAULT communique à chaque preneur, dès la conclusion d'un bail ou d'un avenant, les coordonnées des principaux correspondants en charge de la gestion administrative et/ou technique de l'actif immobilier concerné.

En cas de restructuration lourde ou légère d'immeubles, elle communique également les coordonnées des principaux interlocuteurs aux différents preneurs, et si nécessaire aux riverains concernés.

IMMOBILIERE DASSAULT ne mène aucune action de partenariat ou de mécénat, car elles sont menées directement par la société Groupe Industriel Marcel Dassault.

#### ***Sous-traitance et fournisseurs***

Du fait de la localisation de ses actifs, IMMOBILIERE DASSAULT s'approprie les services de sociétés faisant parties du même paysage urbain tant en matière de réalisation des travaux que de commandes de marchandises. Elle contracte avec des entreprises françaises de renommée régionale et nationale, qui s'engagent à respecter les conventions internationales en matière de droits de l'homme.

Pour tous ses chantiers importants, IMMOBILIERE DASSAULT réclame différents documents administratifs à ses sous-traitants tels qu'un extrait k-bis, une attestation fiscale, une attestation de compte à jour URSSAF, une attestation de la caisse des congés payés, une attestation d'assurance. Au regard de ces éléments, IMMOBILIERE DASSAULT s'assure que ses sous-traitants et fournisseurs emploient des salariés dont les principaux droits sociaux sont respectés.

Lors de la réhabilitation ou de la restructuration de ses actifs, IMMOBILIERE DASSAULT se réserve le droit de refuser un sous-traitant si ce dernier ne semble pas respecter les principaux droits sociaux français, de même, si ce sous-traitant était trop éloigné de son paysage urbain.

### ***Loyauté des pratiques***

Lors des projets de restructuration ou de réhabilitation d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT est secondée par un Assistant Maître d'Ouvrage pour s'assurer du respect des règles éthiques en matière, par exemple de tenue d'appel d'offres, de consultations établies sous contrôle et, par un Coordinateur SP, pour s'assurer de la loyauté des pratiques en matière d'hygiène et de sécurité des personnes sur chantier.

### **2.3.4 Note méthodologique**

#### ***Choix des informations***

Les informations de la note méthodologique du chapitre RSE ont été sélectionnées pour leur pertinence par rapport aux principaux impacts environnementaux et sociaux d'IMMOBILIERE DASSAULT, eu égard à son cœur de métier et aux enjeux de responsabilité sociale et environnementale identifiés comme stratégiques par IMMOBILIERE DASSAULT.

#### ***Exclusions***

En raison de son activité de gestion de ses propres actifs, certains sujets requis par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application ne sont pas jugés pertinents pour IMMOBILIERE DASSAULT.

Ainsi, notre activité n'est pas génératrice de sources de pollutions spécifiques et ne présente pas de risques spécifiques en matière environnementale relative aux enjeux suivants :

- mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement : enjeux peu pertinents au regard de l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT qui ne présente pas de risques spécifiques de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.
- mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité et l'utilisation des sols : du fait de son activité de gestion d'actifs en région parisienne, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas concernée par les enjeux relatifs à la préservation ou au développement de la biodiversité ni par l'étalement urbain. La configuration de ses immeubles situés dans le QCA de Paris représente une emprise au sol inférieur à des activités industrielles du fait de leur construction en étages conformément aux règles de densité urbaine.
- de même, la Société n'est pas directement concernée par la lutte contre le gaspillage alimentaire.

#### ***Périmètre et période de reporting***

Le périmètre de reporting des informations RSE concernant le groupe IMMOBILIERE DASSAULT, répond à l'obligation réglementaire d'une consolidation du reporting RSE sur le périmètre financier. La SCI 61 Monceau acquise au cours du second semestre 2014 ne portant pas de salariés, le périmètre de reporting extra-financier correspond au périmètre financier.

Les informations publiées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

Un tableau de concordance facilite la recherche des informations liées aux exigences de l'article 225 de la loi Grenelle 2. Celles-ci ont fait l'objet d'une vérification par un de nos Commissaires aux Comptes désigné comme organisme tiers indépendant.

### 2.3.5 Vérification de la présence des informations listées dans l'article R.225-105-1 du Code de commerce

MAZARS SAS

61, rue Henri Regnault  
92 075 La Défense Cedex

#### **Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion**

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Immobilière DASSAULT, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux procédures utilisées par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

#### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### **Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes entre novembre 2017 et février 2018 pour une durée d'environ 1 semaine.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>4</sup>.

#### **I - Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

---

<sup>4</sup> ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## **II - Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

### **Nature et étendue des travaux**

Nous avons mené 2 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>5</sup> nous avons au niveau du service des ressources humaines et du service immobilier :

- consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs, considéré comme grandeur caractéristique du volet social.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

---

<sup>5</sup> Informations sociales : effectifs totaux, répartition de l'effectif par genre et par âge, taux d'absentéisme, nombre d'heures d'intérim, nombre d'heures de formation.

Information environnementale qualitative : information sur les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions.

## Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris La Défense, le 7 mars 2018

*L'organisme tiers indépendant*

Mazars SAS

Mathieu MOUGARD, Associé

Edwige REY, Associée RSE & Développement Durable

## 2.4 Principaux risques et incertitudes auxquels IMMOBILIERE DASSAULT peut être confrontée

### 2.4.1 Risques liés à l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT

#### ***Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise***

Le secteur de l'immobilier d'entreprise dans lequel intervient IMMOBILIERE DASSAULT est un marché cyclique même si les adresses primes, recherchées par le Groupe, sont moins sensibles aux fluctuations :

- Le marché locatif en immobilier d'entreprise a connu historiquement des variations significatives à la hausse comme à la baisse. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles principalement fondée sur la capitalisation des revenus sont donc directement impactés par ces variations qui sont influencées par l'équilibre de l'offre et de la demande.
- La demande en bureau comme celle en commerce est tributaire de la situation économique en général, de la consommation des ménages et de l'emploi en particulier. La situation économique comme la situation sécuritaire peuvent donc encourager ou freiner la demande, influencer sur la fréquentation des commerces et impacter le renouvellement des baux et le niveau des loyers. Une évolution défavorable de la demande serait susceptible d'affecter les résultats d'IMMOBILIERE DASSAULT, selon la nature des actifs et la durée restant à courir des baux.
- D'autres facteurs sont influencés par la conjoncture économique comme la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice sur les loyers commerciaux, ou l'indice des loyers des activités tertiaires. Les loyers sont indexés sur ces indices dont les variations influent directement sur la valeur des actifs.
- Pour apprécier le risque d'un impact défavorable des variations des loyers sur la valeur des actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT, des expertises sont effectuées semestriellement par des experts indépendants. Pour 2017, la synthèse de la juste valeur du patrimoine sur laquelle repose la valeur du Groupe est présentée au paragraphe 2.2.3 du présent Document de référence.

#### ***Risques liés aux acquisitions***

- L'acquisition d'un bien immobilier comporte des risques liés à la pérennité du revenu locatif ou au potentiel de réversion des loyers et leur évolution, à la solvabilité des locataires en place, aux écarts de surface entre les plans et l'état locatif, aux problèmes environnementaux, à l'évolution du taux d'occupation. IMMOBILIERE DASSAULT considère son risque limité compte tenu des diligences qui sont réalisées préalablement aux acquisitions, au processus de décision des organes internes, et à la réalisation des acquisitions d'immeubles systématiquement au moyen d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.
- Le marché très concurrentiel de l'investissement ne permet pas en outre de préjuger du rythme de développement des acquisitions, ce qui pourrait avoir un impact sur la croissance du cash flow.

### ***Risques liés à l'ancienneté et à la maintenance des immeubles***

IMMOBILIERE DASSAULT mandate des sociétés de maintenance technique sur ses immeubles pour en assurer un suivi technique régulier. Elle fait procéder régulièrement à la vérification des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. L'ancienneté de son patrimoine l'expose au risque d'amiante et de plomb. Elle fait réaliser les diagnostics réglementaires obligatoires et conduit les actions nécessaires pour la mise aux normes du patrimoine.

IMMOBILIERE DASSAULT entreprend régulièrement des travaux de rénovation et/ou d'amélioration pour limiter son exposition aux risques liés à l'ancienneté du patrimoine. En outre les plateaux de bureaux libérés sont remis à neuf entre chaque locataire.

La réalisation de travaux de rénovation de son patrimoine peut exposer IMMOBILIERE DASSAULT au risque de défaillance de l'entreprise de maintenance ou de rénovation réalisant les travaux, ce qui pourrait entraîner un dérapage des délais et du budget.

L'évolution de la réglementation, notamment environnementale et des modes de travail, peut confronter le Groupe au risque de vieillissement de son patrimoine. Dans certains cas l'impossibilité technique de mise aux normes pourrait avoir pour effet de limiter la remise à niveau des immeubles, de limiter la capacité des effectifs autorisés et donc l'efficacité des surfaces de bureaux. Le suivi de l'évolution des usages au travail et de la réglementation par un bureau de contrôle permet de limiter l'exposition du Groupe au risque de vieillissement de son patrimoine.

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont constitués d'immeubles rénovés en totalité ou partiellement :

- Le 36 rue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris 8<sup>ème</sup> construit en 1860, a été totalement rénové en 1992,
- Le 61 rue Monceau à Paris 8<sup>ème</sup> construit en 1874, a été totalement restructuré en 2001, et rénové en 2014-2015,
- Le 230 boulevard Saint-Germain à Paris 7<sup>ème</sup> construit en 1890 a été intégralement restructuré en 2014-2015,
- Le 127 avenue des Champs Elysées et 26, rue Vernet à Paris 8<sup>ème</sup> ont été construits :
  - en 1905 pour l'hôtel particulier côté Champs Elysées
  - en 1919 pour la construction côté Vernet
  - en 1929 pour la surélévation de cinq niveaux côté Champs Elysées et la transformation en bureaux avec passage côté Vernet
  - en 2009 pour la restructuration des deux immeubles
  - en 2016 pour la rénovation du hall
- Le 23 avenue des Champs Elysées à Paris 8<sup>ème</sup> a été construit en 1989, et totalement restructuré en 2009-2010,
- Le 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine a été construit en 1995, et rénové en 2014.
- Le 16 rue de la Paix à Paris 2<sup>ème</sup> a été construit en 1808 et fera l'objet d'une campagne de travaux de rénovation totale dans les années à venir.

### ***Risques liés aux travaux***

La restructuration d'un immeuble ou la conduite de travaux de rénovation peuvent nécessiter l'obtention d'autorisations administratives dont les délais d'obtention sont susceptibles de décalage.

Un grand soin est apporté par IMMOBILIERE DASSAULT et ses conseils à la construction des projets de rénovation au plan financier et au calendrier de réalisation. Néanmoins, les travaux peuvent évoluer et entraîner un dérapage des délais et du budget initial.

### ***Risques liés à l'évolution de la réglementation applicable***

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, IMMOBILIERE DASSAULT est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives, notamment, aux différents types de baux, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Toute évolution de ces réglementations peut potentiellement accroître les contraintes réglementaires auxquelles IMMOBILIERE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats d'IMMOBILIERE DASSAULT.

En France, la législation relative aux baux commerciaux a tendance à protéger le locataire et exige une grande rigueur de la part du bailleur. Ceci se traduit notamment par le nombre important de dispositions contractuelles (durée du bail, renouvellement, dépôt de garantie, clause résolutoire, indexation des loyers, loyer de renouvellement) qui par conséquent appellent à une certaine vigilance.

En outre, le développement des critères de performances énergétiques peut avoir pour incidence d'accélérer le vieillissement de certains immeubles.

#### **2.4.2 Risques liés à l'exploitation**

##### ***Risques liés au non renouvellement des baux***

La situation de dépendance d'une foncière vis-à-vis de ses locataires tient au fait que ses résultats sont directement liés aux rendements locatifs provenant des immeubles dont la société est propriétaire.

Il en résulte qu'IMMOBILIERE DASSAULT peut encourir des risques liés d'une part, à un faible nombre et à une faible diversité de locataires, et d'autre part, à la concentration d'une forte proportion du revenu locatif sur peu de locataires. Sur les immeubles à locataire unique, l'insolvabilité d'un locataire ou l'évolution de sa stratégie d'implantation aurait pour conséquence d'affecter le cash flow de la société et son résultat.

IMMOBILIERE DASSAULT est exposée à ce risque et doit donc, dans le cadre de son activité, se prémunir de toute perte due au défaut de renouvellement à terme des baux concernés, ou à une difficulté éventuelle de relocation des immeubles. Elle a instauré un suivi minutieux des états locatifs avec des alertes correspondant notamment aux échéances triennales permettant d'anticiper les libérations éventuelles. IMMOBILIERE DASSAULT ne peut pas néanmoins garantir que les surfaces vacantes qu'elle aurait à commercialiser à l'avenir le seraient dans des conditions identiques au bail révolu. Le marché étant cyclique, elle ne peut pas garantir de relouer rapidement et dans un contexte de marché qui lui serait favorable.

A périmètre constant, la fermeture de la boutique Lancel et la vacance d'un plateau de bureaux pendant la période de restructuration de l'immeuble impacteront le revenu locatif 2018-2019.

La vacance volontaire du 16 rue de la Paix, acquis le 15 décembre 2017, impactera le revenu locatif global 2018 et 2019, le temps de la restructuration de l'immeuble.

##### ***Risques liés à l'évolution des indices***

L'évolution des loyers est elle-même dépendante de l'évolution de l'indice ICC, ILC ou de l'indice ILAT, comme les résultats opérationnels d'IMMOBILIERE DASSAULT qui proviennent principalement des loyers et charges locatives récupérables perçus de ses locataires. Toute baisse des indices sur lesquels sont indexés les loyers pourrait peser sur les revenus locatifs d'IMMOBILIERE DASSAULT. Le passage de l'indice de révision à l'ILAT du fait de la loi Pinel rend les revenus locatifs d'IMMOBILIERE DASSAULT moins fluctuants en raison de la moindre sensibilité de cet indice à la hausse comme à la baisse.

##### ***Risques liés aux évolutions juridiques, fiscales et réglementaires***

L'immobilier est régi par de nombreuses réglementations générales ou spécifiques comme le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, le droit des baux commerciaux, le droit de l'environnement, le droit des sociétés, le droit du travail, la fiscalité, la réglementation incendie, dont les évolutions constantes peuvent fragiliser la conformité des immeubles, la stratégie de développement de la société ou son résultat.

Ces réglementations s'imposent aux propriétaires et aux locataires. IMMOBILIERE DASSAULT ne peut pas garantir que les locataires se conforment tous à la réglementation qui s'impose, ce qui dans certains cas pourrait entraîner la responsabilité du bailleur.

En matière de travaux ou de constructions, le non-respect de la réglementation ou du code du travail par les sous-traitants peut engager la responsabilité du maître d'ouvrage.

### ***Risques concernant le statut des baux commerciaux et l'évolution de la réglementation***

La législation relative aux baux commerciaux est très contraignante pour le bailleur. La durée, la résiliation, le renouvellement, l'indexation sont très encadrés et la récente loi Pinel a augmenté les contraintes.

Le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire s'agissant des baux commerciaux.

A l'échéance du bail, le refus de renouvellement entraîne le droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire qui peut impacter le résultat de la société. Ainsi, le bailleur n'est pas totalement libre de faire évoluer le loyer au rythme de l'évolution du marché et le revenu locatif peut, au fil du bail, se déconnecter de la réalité des valeurs locatives.

Ces différents points ont un impact sur la valeur des immeubles et donc de la société. Ils constituent également un risque de vacance que le bailleur doit prendre en considération, compte tenu de leurs conséquences en termes d'absence de revenus et des charges attachées aux immeubles, qui continuent à courir. Néanmoins les libérations locatives sont aussi l'opportunité de revaloriser les loyers selon les actifs immobiliers et les cycles de marché.

L'application de l'article L. 145-39 du Code de commerce peut également présenter un risque. Il permet au locataire, si son loyer a subi de par l'indexation une augmentation supérieure à 25%, de demander judiciairement la révision de celui-ci.

L'application de l'article L. 145-38 du Code de commerce permet au locataire de demander la révision de son loyer sur la base de la modification des facteurs locaux de commercialité. IMMOBILIERE DASSAULT ne considère pas qu'elle est exposée à ce risque compte tenu de la qualité de la localisation des actifs notamment à usage de commerces.

En l'espèce, IMMOBILIERE DASSAULT doit faire face à ces risques, même si celle-ci bénéficie d'une certaine visibilité quant à la vacance éventuelle, partielle ou totale de ses immeubles, et peut donc limiter ces risques en anticipant le renouvellement des contrats de bail à des conditions de marché.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR ne s'appliquant que sur les baux d'habitation, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas concernée par cette réglementation car elle ne détient plus d'actifs d'habitation.

En revanche, la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite loi PINEL, s'appliquant aux baux commerciaux, est applicable pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

Cette évolution législative a concerné un renouvellement de bail en 2017.

Cette loi stipule pour les nouveaux baux ou les baux renouvelés :

- interdiction d'un bail de durée ferme sauf pour :
  - o les baux de plus de neuf ans,
  - o les baux portant sur des locaux monovalents,
  - o les baux à usage de bureaux,
  - o les baux portant sur les entrepôts extérieurs à un établissement de production ;
- obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie à frais partagés ;
- fin de la présomption du bon état des locaux loués ;
- interdiction de reporter sur le preneur les travaux dits de grosses réparations, de vétusté, de mise aux normes ;
- interdiction de reporter sur le preneur la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le bailleur est redevable ;
- interdiction de reporter sur le preneur les honoraires de gestion du loyer ;
- le congé peut être donné sous la forme recommandé avec avis de réception ou par acte d'huissier;

- obligation d'établir au bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, ainsi que leur répartition preneur/bailleur ;
- obligation d'établir le décompte des charges de l'année passée et d'en fournir la justification avant septembre de l'année suivante sinon ce décompte ne peut être imputé au locataire ;
- obligation de communiquer au preneur, lors de la conclusion du bail puis tous les trois ans dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un plan pluriannuel de travaux sur trois ans avec un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes (avec leur coût).
- obligation du lissage de l'augmentation du loyer révisé ou déplafonné pendant la durée du bail, limitée à 10% d'augmentation par an (ne concerne que les commerces).
- modification de l'indice de révision (ILAT ou ILC au lieu de l'ICC).

### ***Risques liés à l'évolution des droits d'enregistrement***

L'évolution à la hausse des droits d'enregistrement en Ile-de-France, à compter du 1er janvier 2016, a impacté la valorisation du patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT situé uniquement à Paris et en proche périphérie, bien que la compression des taux de rendement ait rendu insensible cette hausse des droits. Toute évolution à la hausse des droits d'enregistrement est susceptible d'avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT.

### **2.4.3 Risques liés à la Société**

#### ***Risques liés à la structure de l'actionariat de la Société***

La Société ne peut pas prédire de façon définitive l'évolution de la structure de son actionariat.

Le groupe familial DASSAULT (composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et des autres membres de la famille DASSAULT) est actuellement actionnaire majoritaire de la Société dans le cadre d'une politique de détention à long terme. Les décisions d'Assemblée générale prises à la majorité sont ainsi votées par le groupe familial DASSAULT lorsqu'il a le droit de vote.

Le cours de bourse n'est donc pas soumis à court terme au risque de fluctuation dû à un changement de l'actionnaire de contrôle.

FFP Invest est contrôlée par la société FFP et la société F.M.S. est contrôlée par la famille Michel SEYDOUX.

#### ***Risques liés à la dépendance vis-à-vis du groupe DASSAULT***

Les membres du Directoire de la Société exercent d'autres fonctions au sein du Groupe DASSAULT. Ils consacrent néanmoins à cette fonction tout le temps et la rigueur nécessaires.

Groupe Industriel Marcel Dassault assure par ailleurs pour le compte de la Société des prestations d'ordres immobilier, financier, comptable et juridique.

Cette dépendance opérationnelle peut toutefois être qualifiée de minimale dans la mesure où la Société pourrait y substituer tout intervenant extérieur.

#### ***Risques liés au régime des SIIC***

La Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées (S.I.I.C.), régime pour lequel elle a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Ce régime, plus amplement décrit au paragraphe 3.1.6 du Document de référence (note 3-5-13), permet de bénéficier d'une exonération d'Impôt sur les Sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines plus-values et/ou dividendes.

L'option au régime S.I.I.C. entraîne l'imposition immédiate notamment des plus-values latentes sur immeubles (au taux de 16,5% à l'époque de l'option de notre Société, porté à 19% actuellement). Cet impôt (Exit Tax) est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. La Société a ainsi réglé sa dernière échéance sur l'exercice 2009.

En contrepartie, la Société s'engage à distribuer 95% des bénéfices fiscaux provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values fiscales de cessions et 100% des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime S.I.I.C.

Le non-respect des diverses conditions applicables dans le cadre du régime S.I.I.C. (notamment cotation, capital minimum de 15 M€, objet social conforme et la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert limitée à moins de 60% du capital et des droits de vote de la S.I.I.C.) entraîne la sortie du régime et le paiement consécutif d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement les résultats et la situation financière de notre Société. Ce complément d'impôt est toutefois moins pénalisant en cas de sortie du régime S.I.I.C., pour la Société, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La Société respecte aujourd'hui l'ensemble des conditions.

### ***Risques financiers***

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent à certains risques détaillés au paragraphe 3.1.6 (Note 5) du Document de référence.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

#### **2.4.4 Assurances et couvertures des risques**

Les principaux risques pour lesquels un programme d'assurance a été souscrit pour IMMOBILIERE DASSAULT visent les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre des activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaires d'immeubles, mais également les dommages pouvant affecter le patrimoine immobilier.

Les montants assurés correspondent aux risques financiers qui ont pu être définis et aux conditions de couvertures offertes par le marché.

Ce programme d'assurance s'articule autour de deux pôles :

- les assurances de responsabilité civile
- les assurances de dommages

#### ***Les assurances de responsabilité civile***

##### **Police couvrant la Responsabilité Civile Générale**

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peut encourir IMMOBILIERE DASSAULT du fait de dommages imputables à ses activités sont garanties par une police souscrite auprès de Generali, par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 8.000.000 € par sinistre.

##### **Police couvrant l'activité de Transaction et de Gestion**

De par ses activités de gestion et de transaction pour le compte de ses mandants, la Société se trouve assujettie à la Loi Hoguet du 2 janvier 1970. A ce titre, la Société est assurée auprès de Generali à concurrence de 2.500.000 € par sinistre ou 4.500.000 € par année d'assurance en responsabilité civile professionnelle tous dommages confondus.

##### **Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et Dirigeants**

Les dirigeants et mandataires sociaux d'IMMOBILIERE DASSAULT bénéficient des garanties d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute (non intentionnelle) commise par eux et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personne physique. Ces risques sont couverts par une police souscrite auprès d'Axa Corporate Solutions. La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25.000.000 €.

## **Les assurances de dommages**

Les biens immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT sont assurés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 dans le cadre d'une police unique Dommages aux Biens « Tous risques sauf », souscrite auprès de la Compagnie Amlin Corporate Insurance, par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. La limitation contractuelle d'indemnité toutes garanties confondues s'élève à 60.000.000 €.

## **2.5 Contrôle interne**

### **2.5.1 Contrôle interne et gestion des risques : référentiel, objectifs et limites**

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'appuie sur le cadre de référence complété du guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le contrôle interne en vigueur dans la Société est un ensemble de processus mis en œuvre par la direction destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- conformité des activités de la Société avec les lois, règlements et normes applicables à la Société ;
- application des instructions et orientations fixées par la direction générale ou le directoire ;
- adéquation du niveau de risques aux objectifs et bénéfices attendus ;
- bon fonctionnement des processus internes concourant à la protection du patrimoine de la Société et la sauvegarde de ses actifs ;
- fiabilité des informations comptables, financières et de gestion communiquées en interne et en externe.

La gestion des risques contribue ainsi à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'attente des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Ainsi, le contrôle interne aide l'entreprise à atteindre ses objectifs stratégiques en prévenant tant que possible risques et aléas. Cependant, comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques seront totalement éliminés.

### **2.5.2 Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne**

#### **Acteurs du contrôle interne et leur rôle**

Le contrôle interne n'est pas simplement un ensemble de normes et de procédures : il est conçu pour être l'affaire de tous au sein de la Société. A ce titre, il concerne non seulement les organes de direction, mais aussi l'ensemble des collaborateurs de la Société par leurs actions quotidiennes.

Chaque fonction de l'entreprise (immobilière, financière, comptable, juridique, fiscale, informations au marché) assurée par des collaborateurs de l'entreprise ou au travers de la convention de prestations de services (conclue avec la société Groupe Industriel Marcel Dassault) se réunit périodiquement pour s'assurer du bon fonctionnement des processus, de l'avancement des actions, de l'anticipation des actions à conduire.

Des rapports périodiques (actualisés à date et prospectifs) sont établis :

- techniques : travaux, entretien,
- locatifs : renouvellement des baux, commercialisation,
- juridiques : gestion des contentieux, procédures d'impayés, communication juridique et au marché nécessaire,
- financiers : gestion de la trésorerie et des financements
- comptables.

La Société dispose d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire précis et d'analyser les écarts entre budget et réalisation.

L'intervention d'acteurs externes complète ces dispositions internes. Parmi les principaux, nous pouvons évoquer :

- les Commissaires aux comptes de la Société qui effectuent chaque année un contrôle de la Société dans le cadre de leur mission légale d'audit des comptes individuels et consolidés ;
- les experts ou prestataires qualifiés qui procèdent à des contrôles techniques ou à la maintenance des installations dans le cadre de la gestion immobilière :
  - sur la sécurité incendie ;
  - sur les risques pour la santé liés à l'amiante et au risque d'exposition au plomb ;
  - sur la sécurité des personnes en ce qui concerne la vérification des ascenseurs ;
  - et d'une façon plus générale sur un certain nombre d'installations techniques.
- les experts qui procèdent annuellement à la valorisation des actifs du portefeuille ;
- et si besoin l'assistance de conseils externes spécialisés (avocats, notaires, bureaux de contrôle, bureau d'étude).

L'ensemble de ces informations ainsi que les travaux du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques sont soumis au Directoire et au Conseil de surveillance.

Cette organisation conduit à une participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société.

#### ***Description des procédures de contrôle interne mises en place pour pallier les risques***

La Société intervient dans le secteur de l'immobilier. Des procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société (ayant fait l'objet de développements au paragraphe 2.4 du Document de référence) sont mises en place.

Ces procédures de contrôle interne et de gestion des risques concernent :

- Les décisions de gestion technique et locative
  - Les opérations d'acquisition
  - La protection et la valorisation du patrimoine
  - La fiabilité des informations financières
  - La conformité aux lois et à la réglementation.
- Les risques liés aux opérations d'acquisition sont maîtrisés par la réalisation d'audits techniques, juridiques, et comptables approfondis. L'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société intervient dans le processus. Les opérations d'acquisition sont proposées par le Directoire et décidées par le Conseil de surveillance après avis du Comité stratégique. Le Comité stratégique analyse l'opportunité de ces opérations et assiste le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissements et stratégiques. Le Directoire ne peut par ailleurs, sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance réaliser les opérations suivantes : acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier, acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation, créer de filiale, adhérer à un Groupement d'Intérêt Economique.
- Les risques liés au vieillissement du patrimoine sont maîtrisés par la réalisation d'audits techniques émanant de bureaux de contrôle à même de déterminer et de programmer les mises aux normes à conduire.
- Les risques liés à la gestion locative sont maîtrisés par la mise en place de baux type avec l'aide de spécialistes qui suivent les évolutions législatives en la matière. Un process de suivi des baux permet d'anticiper les échéances triennales.

Les offres de locations les plus importantes en termes de flux font l'objet d'un accord préalable du Président du Directoire.

Les baux signés font l'objet de dépôts de cautionnement, de garantie bancaire à première demande ainsi que de dépôt de garantie.

Le contrôle de la facturation et le recouvrement des loyers et des charges sont réalisés par la direction immobilière. Les retards de règlement suivis par la direction immobilière, donnent lieu à des relances assorties de pénalité.

En cas de renouvellement, l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce se fait avec l'appui d'experts immobiliers indépendants pour la détermination de la valeur locative des locaux loués.

En cas d'assignation fondée sur cet article, la Société s'adjoit l'assistance de conseils juridiques compétents pour défendre ses intérêts.

- Les risques juridiques sont suivis par des experts externes (avocats, notaires, bureaux d'études spécialisés) et, le cas échéant par la direction juridique de la société Groupe Industriel Marcel Dassault sur les aspects corporate.
- Les risques liés à la production de données financières et comptables sont maîtrisés par :
  - une veille régulière concernant les éléments nouveaux susceptibles d'entraîner des effets significatifs sur les comptes ou présentant une difficulté d'ordre comptable ainsi que des nouvelles obligations en termes de normes comptables ;
  - une concertation éventuelle avec les Commissaires aux comptes préalablement à la date de clôture pour examiner les points délicats de la clôture ;
  - un contrôle régulier de toutes les étapes d'élaboration des comptes sociaux et consolidés par un responsable comptable à un niveau de contrôle supplémentaire ;
  - une relecture de la plaquette par une tierce personne du service de comptabilité pour vérifier la cohérence par rapport notamment à l'exercice précédent ;
  - un contrôle final par les Commissaires aux comptes et une revue par les membres du Directoire ;
  - une analyse de l'information comptable et financière par le Comité d'audit et des risques.
- Les risques liés à l'évolution du changement climatique n'ont pas d'incidences financières sur la valeur des immeubles dans la mesure où les consommations des fluides sont à la charge des locataires. En revanche, si l'évolution de la réglementation environnementale devait obliger à la réalisation de travaux environnementaux à la charge du bailleur, leurs impacts financiers se répercuteraient sur la valeur des immeubles.

## 2.6 Perspectives d'avenir

### 2.6.1 Perspectives immédiates

Après avoir achevé le recentrage de ses actifs sur les meilleures adresses du quartier des affaires parisien, IMMOBILIERE DASSAULT entend poursuivre une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes.

Elle adoptera une politique de grande prudence du fait de l'extrême compétitivité qui existe sur ce créneau et de la baisse constante des taux de rendement qui s'en suit. Compte-tenu de cette forte compétitivité, IMMOBILIERE DASSAULT orientera également ses acquisitions sur des actifs complexes nécessitant un travail d'asset management et de restructuration, porteurs à moyen terme de création de valeur.

Elle poursuivra la politique de valorisation de son patrimoine afin de maintenir son rendement au meilleur niveau.

### 2.6.2 Politique à long terme

IMMOBILIERE DASSAULT confirme son objectif de croissance dans le respect de ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de qualité.

Elle a également pour projet de rénover son patrimoine à chaque libération de surfaces, pour le maintenir aux meilleurs standards du marché, d'optimiser le coût d'exploitation de ses immeubles et de limiter le risque de vieillissement de son parc immobilier, en l'adaptant aux évolutions réglementaires.

Notamment, elle entend adopter une démarche prospective visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine.

Enfin, dans le cadre de cette démarche environnementale, IMMOBILIERE DASSAULT procède à des audits techniques de son parc immobilier, de façon à poursuivre et améliorer sa politique environnementale vertueuse. Des plans d'amélioration de la performance énergétique et de l'impact environnemental sont intégrés aux travaux de rénovation, à chaque fois que cela est possible.

## 2.7 Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi

Du fait de la fermeture au 31 décembre 2017 du « flagship » de Lancel situé au 127 avenue des Champs-Élysées, IMMOBILIERE DASSAULT a engagé une réflexion de valorisation globale de cet immeuble. La totalité des autorisations administratives nécessaires à cette restructuration pourrait être obtenue et purgée de tout recours au quatrième trimestre 2018, pour un démarrage de chantier dans la foulée. Ainsi la vacance partielle des surfaces sera mise à profit pour une rénovation en profondeur de l'actif susceptible de générer une amélioration significative de l'actif.

## 2.8 Opérations sur les actions

### 2.8.1 Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce

L'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017, dans sa 11<sup>ème</sup> résolution, a autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions. A cet effet, l'Assemblée générale a donné une délégation de pouvoirs au Directoire pour déterminer les modalités du programme de rachat, celui-ci devant porter sur un maximum de 626.751 actions, soit 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 10 mai 2017.

L'autorisation d'acquisition était destinée à permettre notamment à la Société :

- d'assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (anciennement AFEI) reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et d'annuler des actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2017 a fixé le prix maximum de rachat à 50 € par action et limité le montant global de l'opération à 25.000.000 €.

La durée du programme a été fixée à dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2017, soit jusqu'au 9 novembre 2018. En vertu de l'article L.225-209 du Code de commerce, les actions acquises dans le cadre du programme de rachat ne pourront être annulées que dans la limite de 10 % du capital sur une période de vingt-quatre mois.

#### Tableau de déclaration synthétique :

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 :	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	6.417.114
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe ou indirecte au début du programme (en titres et en pourcentage)	0,04 %
Informations cumulées du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 :	
Nombre de titres achetés	25.959
Nombre de titres vendus	25.841
Nombre de titres transférés	0
Nombre de titres annulés	0
Rachat auprès de personnes détenant plus de 10 % du capital ou des dirigeants	0
Nombre de titres détenus en portefeuille au 31 décembre 2017	2.818
Valeur comptable (coût d'achat) du portefeuille	126.618, 04 €

Valeur de marché du portefeuille (sur la base du cours moyen de décembre 2017)	127.655,40 €
--	--------------

Nous vous précisons qu'un contrat de liquidité a été signé le 20 juillet 2006 avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance. Il a été conclu pour une période initiale commençant le 24 juillet 2006 et expirant le 31 décembre 2006. Il a ensuite été prorogé par tacite reconduction par période de douze mois.

Lors de la mise en place du contrat, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 80.000 € en espèces. Un montant supplémentaire de 80.000 € en espèces a été porté au crédit du compte de liquidité le 22 novembre 2007. En avril 2012, le montant affecté au contrat de liquidité a été porté à 240.000 €.

Au 31 décembre 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 2.818 titres
- 188.373,34 en espèces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a procédé au rachat de 25.959 actions à un cours moyen de 44,10 € de même qu'à la vente de 25.841 actions à un prix moyen unitaire de 44,33 € dans le cadre du contrat de liquidité.

Aucune action n'a été utilisée dans le cadre du financement d'une acquisition. La Société n'a eu recours à aucun produit dérivé.

#### **Répartition par objectifs des opérations d'achat d'actions réalisées au 31 décembre 2017 :**

Objectifs de rachat	Nombre de titres	Prix des actions ainsi acquises	Volume d'actions utilisé pour ces finalités
Animation du marché ou de la liquidité dans le cadre du contrat de liquidité	2.818	44,93	100%
Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions	N/A	N/A	N/A
Annulation des titres acquis	N/A	N/A	N/A

Aucune réallocation des actions à d'autres finalités ou objectifs n'a été réalisée.

### **2.8.2 Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier**

	Date de l'opération	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Laurent Dassault, Président du Conseil de surveillance	30/05/2017	Souscription	37,52 €	176.268,96 €
Groupe Industriel Marcel Dassault, personne morale liée à Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire	30/05/2017	Souscription	37,52 €	3.309.038,80 €
F.M.S., Membre du Conseil de surveillance	30/05/2017	Souscription	37,52 €	426.940,08 €

## **2.9 Autres informations**

### **2.9.1 Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI**

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demanderons de bien vouloir prendre acte qu'aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 dudit Code, n'a été engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 2.9.2 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

	Article D.441 I 1° du Code de commerce : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441 I 2° du Code de commerce : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						2						6
Montant total des factures concernées TTC		29 K€				29 K€		8 K€	9 K€			17 K€
% du montant total des achats de l'exercice TTC		0,06 %				0,06 %						
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,05 %	0,06 %				0,11 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – art. L. 441-6 ou L. 443-1 du Code de commerce)</b> <i>(préciser le délai contractuel convenu avec chaque fournisseur ou le délai légal utilisé)</i>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												

## 2.9.3 Participations et succursales

La Société détient la totalité du capital et des droits de vote de la société SCI 61 Monceau (voir paragraphe 3.1.6 (Note 3-3) du Document de référence).

La Société ne détient aucune succursale.

## 2.9.4 R & D, brevets et licences

IMMOBILIERE DASSAULT n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé et ne possède aucun brevet.

La marque « IMMOBILIERE DASSAULT » a été déposée, en date du 8 février 2007 et a fait l'objet d'un renouvellement en date du 8 février 2017 en classes 9, 16, 28, 35, 36, 37 et 42.

La Société a mis en place un site Internet [www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com), sur lequel peuvent être consultés toutes les informations économiques, financières et patrimoniales.

## 2.9.5 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis la fin de l'exercice clos au 31 décembre 2017 qui ne soit pas décrit dans le présent Document de référence.

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2017

#### 3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2017

##### 3.1.1 Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Actifs incorporels	6-1	7	8
Actifs corporels	6-2	57	55
Immeubles de placement	6-3	495 269	439 391
Actifs financiers non courants	6-4	85	66
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>495 417</b>	<b>439 521</b>
Créances clients	6-5	1 461	1 607
Actifs financiers courants	6-6	199	196
Autres actifs courants	6-7	1 766	1 088
Trésorerie	6-8	4	7
<b>Sous-total Actifs courants</b>		<b>3 430</b>	<b>2 899</b>
Actifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>3 430</b>	<b>2 899</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>498 847</b>	<b>442 420</b>
<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>			
<b>Capitaux propres et réserves</b>			
Capital		39 144	38 232
Primes d'émission		57 809	53 115
Actions propres	6-9	-127	-115
Réserves et résultats consolidés		248 699	233 715
<b>Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)</b>		<b>345 525</b>	<b>324 947</b>
Participations ne donnant pas le contrôle – minoritaires			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>345 525</b>	<b>324 947</b>
<b>Passifs non-courants</b>			
Partie à long terme des emprunts	6-10	140 618	99 796
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	3 183	4 198
Provisions non courantes	6-12	23	21
Autres passifs non courants	6-13	2 506	3 694
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>146 330</b>	<b>107 708</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes fournisseurs	6-14	732	783
Partie à court terme des emprunts	6-10	2 359	2 685
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	0	1 148
Autres passifs courants	6-15	3 901	5 148
<b>Sous-total passifs courants</b>		<b>6 992</b>	<b>9 764</b>
Passifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>6 992</b>	<b>9 764</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>498 847</b>	<b>442 420</b>

(1) soit par action 53,84 € au 31 décembre 2017 et 51,85 € au 31 décembre 2016.

### 3.1.2 Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	6-16	16 095	15 805
Charges liées aux immeubles	6-17	-123	36
<b>Loyers nets</b>		<b>15 973</b>	<b>15 841</b>
Autres revenus	6-18	205	196
Frais de structure	6-19	-1 425	-1 438
Autres produits et charges opérationnels		0	0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>14 752</b>	<b>14 598</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		14 318	27 691
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		0	0
<b>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	6-20	<b>14 318</b>	<b>27 691</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>29 070</b>	<b>42 289</b>
Coût de l'endettement net	6-21	-2 714	-2 786
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-22	2 163	-1 031
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>		<b>28 519</b>	<b>38 472</b>
Impôts	6-23	-12	-11
<b>RESULTAT NET</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Résultat net par action	6-24	4,44	6,14
Résultat net pondéré par action	6-24	4,49	6,18

### 3.1.3 Etat du résultat global

	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>RESULTAT NET</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
<b>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 507	38 461
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			

### 3.1.4 Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
<b>Au 1er janvier 2016</b>	37 541	49 932	-66	206 931	294 339	0	294 339
Résultat net	0	0	0	38 461	38 461		38 461
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>38 461</b>	<b>38 461</b>		<b>38 461</b>
Actions propres	0	0	-49	14	-35		-35
Dividendes	691	3 187	0	-11 691	-7 813		-7 813
Autres	0	-4	0	0	-4		-4
<b>Au 31 Décembre 2016</b>	<b>38 232</b>	<b>53 115</b>	<b>-115</b>	<b>233 715</b>	<b>324 947</b>	<b>0</b>	<b>324 947</b>
Résultat net	0	0	0	28 507	28 507		28 507
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>28 507</b>	<b>28 507</b>		<b>28 507</b>
Actions propres	0	0	-12	12	1		1
Dividendes	913	4 700	0	-13 536	-7 923		-7 923
Autres	0	-7	0	0	-7		-7
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>39 144</b>	<b>57 809</b>	<b>-127</b>	<b>248 699</b>	<b>345 525</b>	<b>0</b>	<b>345 525</b>

### 3.1.5 Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	1
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-20	-14 318	-27 691
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-22	-2 163	1 031
Amortissements et provisions nettes		57	30
Variation des impôts différés		0	0
<b>Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>12 084</b>	<b>11 832</b>
Variation des clients		146	-444
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-691	-12
Variation des fournisseurs		3	-128
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-2 435	866
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-2 977</b>	<b>282</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>9 107</b>	<b>12 114</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-8	-9
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-9	-26
Décaissements liés aux immeubles de placement		-41 639	-708
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-21	-1
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-41 677</b>	<b>-745</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital ou apports		5 606	3 874
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-26	-13 536	-11 691
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		1	-35
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	40 725	0
Remboursement d'emprunts	6-10	0	-3 000
Intérêts courus	6-10	-140	87
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>32 655</b>	<b>-10 765</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>85</b>	<b>604</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>			
Variations de trésorerie	6-8	-2 317	-2 921
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	6-8	<b>-2 231</b>	<b>-2 317</b>

### 3.1.6 Annexe aux comptes consolidés

#### 1. Informations relatives à l'entreprise

Immobilière Dassault SA (dénommée ci-après « la Société ») est une société par actions immatriculée en France cotée sur la bourse de Paris Euronext hors SRD (Code ISIN : FR0000033243) et domiciliée 9, Rond point des Champs Elysées – Marcel Dassault 75008 Paris.

En date du 13 mars 2018, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2017 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

#### 2. Faits caractéristiques de l'exercice

##### Acquisition d'un immeuble situé au 16 rue de la Paix

La Société a acquis le 15 décembre 2017, un immeuble à usage de commerce, de bureaux et d'habitation, situé au 16 rue de la Paix, Paris 2ème, d'une superficie proche de 2 200 m<sup>2</sup> pour un montant de 36 M€.

L'objectif d'Immobilière Dassault est de lancer un projet de restructuration pour cet actif susceptible de générer une amélioration du revenu locatif à terme, répondant ainsi à l'engagement pris à l'acquisition pour bénéficier des droits d'enregistrements réduits.

##### Travaux

La Société a conclu la résiliation anticipée du bail de commerce de l'immeuble au 127 Champs Elysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017. La vacance du commerce est ainsi mise à profit pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

Les travaux qui s'élèvent à 5.6 M€ en 2017, concernent l'immeuble du 127 Champs Elysées pour lequel un permis de construire assorti d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est en cours d'instruction.

##### Financement

La Société a négocié un nouveau crédit revolving pour un montant de 55 M€, d'une durée de 7 ans, amortissable in fine pour financer des dépenses d'investissement (acquisition de l'immeuble rue de la Paix et réalisation de travaux de restructuration). Un nouveau contrat de swap de taux a été mis en place pour un montant de 10 M€.

##### Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 31 décembre 2017 à 53,84 € par action.

##### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 10 mai 2017 le dividende au titre de l'exercice 2016 à 2,16 € par action, sous forme :

- D'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
  - D'un dividende exceptionnel de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions,
- Payé/livré le 30 mai 2017.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €.

149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 93,35% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende exceptionnel pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

#### 3. Méthodes comptables

##### 3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire au 1er janvier 2017 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 : « Etats des flux de trésorerie - Initiatives concernant les informations à fournir » ; cet amendement pose comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans les activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie ; le groupe fournit en note 6-10 les évolutions entre les soldes d'ouverture et de clôture.
- Amendements à IAS 12 : « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ».

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2017 sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS39 sur les instruments financiers qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014. La nouvelle norme entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit les principaux changements suivants :

- Le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- Le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- L'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques.

L'application de cette norme n'aura aucun impact sur les comptes du groupe.

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires obtenus de contrats conclus avec des clients » :

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires. L'entrée en vigueur de cette norme est fixée au 01 janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou de service promis.

Clarifications apportées à IFRS 15 : « Identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires ».

L'application de cette norme n'aura aucun impact sur le résultat net du Groupe.

- IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 relative aux contrats de location. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

L'impact de cette norme est en cours d'évaluation.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 2 : « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendements à IAS 40 – Transferts des Immeubles de placement ;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 ;
- Amendements à IFRS 9 : « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017.

L'application de ces amendements n'aurait pas eu d'effet sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

### 3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises semestrielles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash flow.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-11).

### 3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de sa filiale, la SCI 61 Monceau consolidée en intégration globale.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts	% d'intérêts
				2017	2016
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%

(1) Le siège social est situé 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault Paris 8ème.

### 3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises ;
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

### 3-5 Méthodes de valorisation et définitions

#### 3-5-1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

#### 3-5-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. L'amortissement est calculé de façon linéaire en fonction de la durée d'utilité. Les principales durées d'utilité sont :

- Matériel de bureau et informatique 4 ans

### 3-5-3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat opérationnel sur les lignes « Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement » ou « Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement » et sont calculées de la manière suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice (ou de la période) - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - acquisitions + cessions - coût de remplacement des immeubles de placement (travaux) – coûts d'éviction - coûts directs initiaux des contrats de location.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent et est comptabilisé en résultat opérationnel sur la ligne « Résultat des cessions d'immeubles de placement ».

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

#### **Méthodologie d'expertise**

L'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'expertises au 31 décembre 2017 par CATELLA Valuation Advisors et JLL Expertises, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association), aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la juste valeur selon IFRS 13.

Le Groupe respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel, « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;
- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Afin d'ouvrir le collège des experts immobiliers avec lesquels le Groupe travaille, un appel d'offre a été organisé en septembre 2015. Deux nouveaux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et JLL Expertises, à effet du 1er octobre 2015.

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à Immobilière Dassault.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » (cash-flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,50% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

### ***Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement***

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

### **3-5-4 Actifs financiers**

Les actifs financiers intègrent :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

### ***Actions propres***

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance.

Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du Règlement 2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers ;
- Des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- Du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ;
- De la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1er avril 2005.

Selon les termes de ce contrat ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'assemblée générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 2.818 actions propres (soit 0,04% des actions) pour un montant total de 127 K€ au 31 décembre 2017.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions à la date de clôture sont classées en « Actifs financiers courants ».

### **3-5-5 Créances clients**

Les créances clients correspondent notamment aux loyers à recevoir et aux étalements des franchises de loyer.

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation.

Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des suretés réelles obtenues.

Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

### 3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

### 3-5-7 Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu, net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts.

Les emprunts à court terme sont exigibles dans le délai d'un an maximum.

### 3-5-8 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

La Société utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

La Société se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps.

Ces swaps ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

### 3-5-9 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers.

### 3-5-10 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Cette rubrique comprend les engagements dont l'échéance ou le montant sont incertains, découlant de restructuration, de risques environnementaux, de litiges et d'autres risques.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée en charge financière.

### 3-5-11 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme.

La Société ayant eu en moyenne sur la période six salariés, l'impact des gains et pertes actuariels n'est pas significatif au regard des comptes du Groupe. En conséquence, ils ne sont pas dissociés du reste de l'engagement.

### 3-5-12 Loyers nets

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats en cours ; ils sont composés :

- Des loyers quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des franchises octroyés contractuellement par le Groupe au preneur pendant la durée ferme du bail ;
- Des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- Des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

### 3-5-13 Impôts : Options pour le régime SIIC

La Société a opté depuis le 1er janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). SCI 61 Monceau, unique filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale et en conséquence aucun impôt différé n'est constaté. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

#### **Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC**

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
  - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
  - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 60% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
  - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1er janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

### 3-5-14 Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs destinés à être cédés » classé en actif courant.

L'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et la vente de cet actif doit être hautement probable.

Un actif non courant est classé en « actif destiné à être cédé » si la vente a été autorisée par le Conseil de surveillance et s'il existe une offre ferme d'achat (promesse de vente).

La valeur inscrite en actif destiné à être cédé correspond au prix de cession net diminué des coûts de vente et retraitée des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalés à la date de cession et des éventuels travaux à réaliser jusqu'à la vente.

Corrélativement, les passifs non courants (dépôts de garantie) directement liés à ces actifs sont classés en « Passifs détenus en vue de la vente ».

## 4. Secteurs opérationnels

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux et commerces localisés en région parisienne.

En conséquence l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

Au 31 décembre 2017, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs.

## 5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

### 5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois cette exposition est atténuée compte tenu :

- Que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- Que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- De la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3.5.3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

### 5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 31 décembre 2017, le Groupe a une trésorerie nette de – 2.231 K€ et 23.500 K€ d'euros de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égale à 50% ;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2 ;
- Valeur du patrimoine supérieure à 300 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-10).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-10.

### 5-3 Le risque de taux

L'exposition de la Société au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-11). Ainsi au 31 décembre 2017, 71 % du crédit revolving de la Société est couvert.

#### **5-4 Le risque de contreparties financières**

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient la Société avec ses partenaires financiers, elle est exposée au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

La Société n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

#### **5-5 Le risque de contreparties locatives**

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul dans les dernières années.

#### **5-6 Le risque de taux de change**

Le Groupe opère en zone Euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

## 6. Notes et commentaires

### 6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquisitions	9	0	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	0	-1
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
Acquisitions	1	7	8
Cessions	0	0	0
Amortissements	-8	0	-9
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-2	-92
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Au 1er janvier 2016</b>			
Valeur brute	85	9	94
Amortissement cumulé	-85	-9	-94
	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2016</b>			
Valeur brute	95	9	104
Amortissement cumulé	-87	-9	-95
	8	0	8

### 6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Total
<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>2</b>	<b>31</b>	<b>33</b>
Acquisitions	0	31	31
Cessions	0	-1	-1
Amortissements	-1	-7	-8
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>1</b>	<b>54</b>	<b>55</b>
Acquisitions	0	9	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	-7	-8
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>57</b>
Valeur brute	12	78	90
Amortissement cumulé	-11	-22	-33
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>57</b>
<b>Au 1er janvier 2016</b>			
Valeur brute	23	45	68
Amortissement cumulé	-21	-14	-35
	2	31	33
<b>Au 31 décembre 2016</b>			
Valeur brute	23	69	92
Amortissement cumulé	-22	-15	-37
	1	54	55

## 6-3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement

<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>411 340</b>
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	359
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	1
Ajustements des justes valeurs	27 691
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>439 391</b>
Acquisitions (1)	35 940
Coûts de remplacement (travaux) (2)	5 658
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-38
Ajustements des justes valeurs	14 318
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>495 269</b>

(1) Le 15 décembre 2017, la Société a acheté l'immeuble situé au 16 rue de la Paix

(2) Les Coûts de remplacement concerne essentiellement l'immeuble du 127 Avenue des Champs Elysées et intègre l'indemnité d'éviction.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	507 €-3 879 €	3,25 % - 4,00 %	3,00 %-4,15 %	3,65% - 5,00%

### Tests de sensibilité :

Valeur du patrimoine hors droits (1)

(en milliers d'euros)

	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	488 080	503 450
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	507 900	484 170
Taux de rendement de sortie	499 170	492 220
Taux d'actualisation	496 930	494 190

(1) L'immeuble situé au 16 rue de la Paix, acquis le 15 décembre 2017 a été intégré à son coût d'acquisition.

#### 6-4 Actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Total
<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>33</b>
Augmentations	45	0	45
Diminutions	0	0	0
Transferts	-11	0	-11
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>39</b>	<b>27</b>	<b>66</b>
Augmentations	30	0	30
Diminutions	0	0	0
Transferts	-12	0	-12
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>85</b>
Valeur brute	57	27	85
Dépréciation	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>85</b>
<b>Au 1er janvier 2016</b>			
Valeur brute	5	27	33
Dépréciation	0	0	0
	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>33</b>
<b>Au 31 décembre 2016</b>			
Valeur brute	39	27	66
Dépréciation	0	0	0
	<b>39</b>	<b>27</b>	<b>66</b>

#### 6-5 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016		
Créances clients	48	61		
Dépréciations	0	0		
Créances clients nets	48	61		
Avantages consentis aux locataires	1 414	1 546		
	<b>1 461</b>	<b>1 607</b>		
<b>Échéances des créances clients</b>				
	<b>31/12/2017</b>	<b>- 1an</b>	<b>+ 1 an</b>	<b>Total</b>
Créances clients	48	0	0	48
Avantages consentis aux locataires	144	1 270	0	1 414
	<b>192</b>	<b>1 270</b>	<b>0</b>	<b>1 461</b>
	<b>31/12/2016</b>	<b>- 1an</b>	<b>+ 1 an</b>	<b>Total</b>
Créances clients	61	0	0	61
Avantages consentis aux locataires	132	1 414	0	1 546
	<b>193</b>	<b>1 414</b>	<b>0</b>	<b>1 607</b>

## 6-6 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	Total
<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>6</b>	<b>223</b>	<b>228</b>
Augmentations	0	625	625
Diminutions	-9	-660	-668
Transferts	11	0	11
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>8</b>	<b>188</b>	<b>196</b>
Augmentations		1 146	1 146
Diminutions	-10	-1 145	-1 154
Transferts	12	0	12
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>11</b>	<b>188</b>	<b>199</b>
Valeur brute	11	188	199
Dépréciation	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>11</b>	<b>188</b>	<b>199</b>
<b>Au 1er janvier 2016</b>			
Valeur brute	6	223	228
Dépréciation	0	0	0
	<b>6</b>	<b>223</b>	<b>228</b>
<b>Au 31 décembre 2016</b>			
Valeur brute	8	188	196
Dépréciation	0	0	0
	<b>8</b>	<b>188</b>	<b>196</b>

## 6-7 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Avances et acomptes versés sur commandes	3	7
Créances sociales et fiscales	1 364	707
Créances diverses	108	67
Charges constatées d'avance (1)	291	308
	<b>1 766</b>	<b>1 088</b>

- (1) Les charges constatées d'avance intègrent un droit de raccordement lié à un contrat d'achat d'énergie thermique pour 263 K€ au 31 décembre 2017 contre 298 K€ au 31 décembre 2016. Le coût relatif à ce droit constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

## 6-8 Trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Fonds bancaires	4	7
Soldes créditeurs de banque	2 235	2 324
<b>Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>-2 231</b>	<b>-2 317</b>

## 6-9 Actions propres

Les actions propres, dont le détail est développé ci-dessous, sont déduites des capitaux propres :

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Nombres de titres	2 700	25 959	-25 841	2 818
Prix moyens en euros	42,60			44,93
<b>Total (en milliers d'euros)</b>	<b>115</b>	<b>1 145</b>	<b>-1 133</b>	<b>127</b>
Nombre total d'actions	6 267 516	149 598		6 417 114
Autodétention en %	0,04%			0,04%

## 6-10 Emprunts à long terme et à court terme

Ils sont composés principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 pour un montant autorisé de 115.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 3.500 K€ et 94.000 K€ in fine le 25 novembre 2021). Le tirage au 31 décembre 2017 est de 100.000 K€ pour un plafond autorisé de 104.500 K€ ;
  - de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé de 10.000 K€ sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019) devant être intégralement remboursé à cette date. Au 20 décembre 2017, cette ligne de crédit a été ramenée à 5.000 K€. Il n'y a pas de tirage au 31 décembre 2017 ;
  - de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ d'une durée de sept ans (soit le 13 décembre 2024) devant être intégralement remboursée à cette date. Le tirage au 31 décembre 2017 est de 41.000 K€ ;
- soit une enveloppe totale de 164,5 M€ tirée à 141 M€.
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 219 K€ ;
  - du découvert bancaire pour un montant de 2.235 K€.

(en milliers d'euros)	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Revolving 25/11/2014	25/11/2021	100 000	100 000	0	0
Revolving 22/12/2014	22/12/2019	0	0		
Revolving 13/12/2017	13/12/2024	41 000			
Étalement des frais d'emprunts au TIE		-382	-204	-95	-55
Intérêts courus sur emprunts				219	416
Découvert bancaire				2 235	2 324
<b>Total</b>		<b>140 618</b>	<b>99 796</b>	<b>2 359</b>	<b>2 685</b>

	Tableau de flux de trésorerie					31/12/2017
	31/12/2016	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Revolving 25/11/2014	100 000					100 000
Revolving 13/12/2017	0	41 000				41 000
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-259	-275		57		-477
Intérêts courus sur emprunts	416			-198		219
Découvert bancaire	2 324				-89	2 235
<b>Total</b>	<b>102 481</b>	<b>40 725</b>	<b>0</b>	<b>-140</b>	<b>-89</b>	<b>142 977</b>

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	
		31/12/2017	31/12/2016
Base comptes consolidés	Ratio LTV ( <= 50%)	27,71%	22,94%
	Ratio ICR(>2)	5,43	5,24
	Valeur patrimoine > 300 millions d'€	527 516	470 102
% de la dette couverte à taux fixe		71%	100%

#### 6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts

La Société se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -3.183 K€.

Les instruments financiers sont classés en passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

#### Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -0,5% et +0,5% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2017	Test de sensibilité -0,5 %	Test de sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an / variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 324)	(2 421)	(227)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 862)	(2 797)	(928)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	3	(93)	126
<b>TOTAL</b>				<b>(3 183)</b>	<b>(5 311)</b>	<b>(1 028)</b>

## 6-12 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2016	Dotations	Reprises	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Provisions pour indemnités de départ en retraite	25	6	-10	21	3	0	23
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>-10</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Provisions non courantes	25	6	-10	21	3	0	23
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>-10</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

## 6-13 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	1 861	2 866
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	645	828
	<b>2 506</b>	<b>3 694</b>

## 6-14 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	466	463
Dettes fournisseurs d'immobilisations	266	320
	<b>732</b>	<b>783</b>

### Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	393	73		465
Dettes fournisseurs d'immobilisations	266			266
	<b>658</b>	<b>73</b>		<b>731</b>

	31/12/2016	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	343	119		463
Dettes fournisseurs d'immobilisations	320			320
	<b>663</b>	<b>119</b>		<b>783</b>

## 6-15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	1 470	179
Dettes fiscales et sociales	374	989
Autres dettes	462	170
Paiements d'avance des locataires	1 412	3 627
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	0
	<b>3 901</b>	<b>5 148</b>

## 6-16 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	16 023	15 269
Etalement des franchises de loyers et paliers	-111	353
Droit d'entrée	183	183
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 095</b>	<b>15 805</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs à périmètre constant	16 071	15 805
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	24	0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 095</b>	<b>15 805</b>

## 6-17 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Charges sur immeubles	-1 718	-1 856
Charges refacturées	1 596	1 690
Travaux refacturés et autres		202
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>-123</b>	<b>36</b>

## 6-18 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Mandat de gestion	199	196
Prestation de services	6	0
<b>Autres revenus</b>	<b>205</b>	<b>196</b>

## 6-19 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Autres achats et charges externes (1)	-723	-675
Taxes	-138	-113
Charges de personnel	-478	-567
Jetons de présence	-70	-70
Dotations aux amortissements	-14	-7
Dotations indemnité départ en retraite	-3	-6
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 425</b>	<b>-1 438</b>

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : Au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 93K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège auxquels s'ajoutent 12K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes de la SCI 61 Monceau et 4,7 K€ d'honoraires liés à la vérification du rapport Responsabilité Sociale et Environnement émis par le cabinet Mazars.

## 6-20 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	14 318	27 691
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	0	0
<b>Ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>14 318</b>	<b>27 691</b>

## 6-21 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-12	-15
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 703	-2 772
<b>Charges financières</b>	<b>-2 715</b>	<b>-2 787</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-2 714</b>	<b>-2 786</b>

## 6-22 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-5 346	-4 316
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-3 183	-5 346
<b>Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</b>	<b>2 163</b>	<b>-1 031</b>

## 6-23 Impôts

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Impôts sur les bénéfices	-12	-11
Impôts différés	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>

## 6-24 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

La Société n'a pas émis d'instruments de capitaux dilutifs.

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat net (en K€)</b>	<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 417 114	6 267 516
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 818	-2 700
<b>Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture</b>	<b>6 414 296</b>	<b>6 264 816</b>
<b>Résultat net par action (en €)</b>	<b>4,44</b>	<b>6,14</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 356 045	6 222 016
Nombre d'actions autodétenues à la clôture	-2 818	-2 700
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues</b>	<b>6 353 227</b>	<b>6 219 316</b>
<b>Résultat net pondéré par action (en €)</b>	<b>4,49</b>	<b>6,18</b>

## 6-25 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements donnés</b>		
Cautions bancaires	0	1 629
<b>Engagements donnés</b>	<b>0</b>	<b>1 629</b>

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, 1,2,2°, du code général des impôts.

<b>Engagements reçus</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Crédit de prestations commerciales	18	0
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	571
Cautions bancaires des locataires	14 437	14 692
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
<b>Engagements reçus</b>	<b>14 675</b>	<b>15 482</b>

La Société bénéficie en outre d'une garantie de passif consécutivement à l'acquisition de la SCI 61 Monceau.

### 6-26 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31 décembre 2017 (1)</b>		<b>31 décembre 2016</b>	
	<b>Total</b>	<b>Par action</b>	<b>Total</b>	<b>Par action</b>
Dividendes N-1 décidés	13 538	2,16	11 693	1,9
Dividendes N-1 payés en N	13 536	2,16	11 691	1,9

(1) Voir les « faits caractéristiques de l'exercice ».

### 6-27 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Créances clients	0	0
Autres actifs courants	3	3
Dettes fournisseurs	91	103
Autres passifs courants	54	53
Autres revenus	205	196
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-528	-521

### REMUNERATION DES DIRIGEANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Dirigeants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Jetons de présence	70	70

### 6-28 Effectif moyen

	<b>31/12/2017</b>		<b>31/12/2016</b>	
	<b>Personnel salarié</b>	<b>Personnel à disposition de l'entreprise</b>	<b>Personnel salarié</b>	<b>Personnel à disposition de l'entreprise</b>
Cadres administratifs	5,6	0,5	6,5	0,5
Employé	0,3	0,7	1,0	0,5
<b>Total</b>	<b>5,9</b>	<b>1,2</b>	<b>7,5</b>	<b>1,0</b>

### 6-29 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2017 et la date d'arrêt des comptes par le directoire.

### 3.1.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Mazars  
61 rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.  
au capital de 1 723 040 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

#### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

#### **Fondement de l'opinion**

##### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

##### ***Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement***

###### ***Risque identifié***

Compte tenu de l'activité d'Immobilière Dassault, la juste valeur des immeubles de placement représente 99% de l'actif du Groupe au 31 décembre 2017, soit 495,3 million d'euros. En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.

La note 3-5-3 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers...) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère significatif de la sensibilité de la valeur actuelle hors droits des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Notre réponse

Nous avons apprécié la compétence des experts à la lumière de notre connaissance du marché et des experts de la place, et leurs qualifications. Nous avons vérifié que les modalités de nomination, rotation, modes de rémunération des experts retenues par la société afin de s'assurer de leur indépendance étaient conformes aux recommandations de la profession et de l'AMF (position-recommandation n°2010-18). Nous avons, à partir de leurs lettres de mission, obtenu une compréhension de la nature, de l'étendue et des limites de leurs travaux, s'agissant notamment du contrôle des informations fournies par la société.

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées de chaque immeuble et apprécié les méthodologies d'expertises retenues ainsi que leur pertinence, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des conditions de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière, travaux et CAPEX).

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société, afin de discuter les hypothèses retenues, et avons apprécié les hypothèses de valorisation en fonction de benchmarks et de notre connaissance du marché pour les principaux paramètres utilisés : valeurs locatives de marché, taux d'actualisation.

Nous avons procédé, par sondage, à la vérification arithmétique des calculs de valorisation effectués par les experts en fonction des méthodologies retenues.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par l'assemblée générale du 28 avril 2000.

Au 31 décembre 2017, nous étions dans la 18<sup>ème</sup> année de notre mission sans interruption.

#### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

#### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

##### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et

recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### **Rapport au comité d'audit et des risques**

Nous remettons un rapport au comité d'audit et des risques qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques **Erreur ! Signet non défini.**, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

Mazars  
Mathieu MOUGARD

Deloitte & Associés  
Jean-François VIAT

## 3.2 Comptes annuels au 31 décembre 2017

### 3.2.1 Bilan

#### BILAN ACTIF

(En K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2017	31/12/2016
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	98	90	7	8
Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	130 950		130 950	107 047
Constructions	91 724	17 937	73 787	64 292
Installations techniques, matériel, outillage	19	4	14	16
Autres immobilisations corporelles	90	33	57	55
Immobilisations en cours	5 628		5 628	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Autres participations	62 536		62 536	62 536
Créances rattachées à des participations	39 834		39 834	42 200
Prêts	68		68	47
Autres immobilisations financières	342		342	330
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
	<b>331 289</b>	<b>18 065</b>	<b>313 224</b>	<b>276 533</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	3		3	3
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 461		1 461	1 607
Autres créances	1 463		1 463	553
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4		4	7
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	402		402	450
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
	<b>3 333</b>		<b>3 333</b>	<b>2 621</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				
	<b>334 622</b>	<b>18 065</b>	<b>316 557</b>	<b>279 154</b>

## BILAN PASSIF

(En K€)

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (dont versé 39 144 )	39 144	38 232
Primes d'émission, de fusion, d'apport	57 809	53 115
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	3 823	3 754
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 065	9 065
Report à nouveau	49 513	57 244
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 026</b>	<b>5 875</b>
Provisions réglementées	1 700	1 151
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>166 090</b>	<b>168 444</b>
Provisions pour risques		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	143 368	102 641
Emprunts et dettes financières divers	3 331	3 045
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	440	427
Dettes fiscales et sociales	364	777
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	266	276
Autres dettes	1 871	2 533
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	828	1 012
<b>DETTES</b>	<b>150 467</b>	<b>110 709</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>316 557</b>	<b>279 154</b>
Résultat de l'exercice en euros	5 026 337,99	
Total du bilan en euros	316 556 994,44	

### 3.2.2 Compte de résultat

(En K€)

<i>Rubriques</i>	<b>France</b>	<b>Exportation</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Production vendue de services	13 409	6	13 415	13 308
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>13 409</b>	<b>6</b>	<b>13 415</b>	<b>13 308</b>
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			31	748
Autres produits			72	122
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>13 517</b>	<b>14 178</b>
Autres achats et charges externes			1 859	1 631
Impôts, taxes et versements assimilés			736	704
Salaires et traitements			308	379
Charges sociales			171	200
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 591	2 536
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Autres charges			70	74
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>5 735</b>	<b>5 525</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>7 783</b>	<b>8 653</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Autres intérêts et produits assimilés			376	407
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>376</b>	<b>407</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				0
Intérêts et charges assimilées			2 586	2 633
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 586</b>	<b>2 633</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 210</b>	<b>-2 226</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>5 573</b>	<b>6 427</b>

(En K€)

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19	19
Reprises sur provisions et transferts de charges		12
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>21</b>	<b>31</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7	11
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	549	561
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>556</b>	<b>572</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-535</b>	<b>-541</b>
Impôts sur les bénéfices	12	11
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 915</b>	<b>14 616</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 888</b>	<b>8 741</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>5 026</b>	<b>5 875</b>

### 3.2.3 Annexes aux comptes annuels

#### **INFORMATIONS GENERALES**

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société ») domiciliée au 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris, est cotée sur la bourse de Paris Euronext hors SRD (Code ISIN : FR0000033243).

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, soit jusqu'au 10 mars 2028.

La société établit des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet [www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com).

Les comptes sont présentés en K€.

#### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

##### **PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT**

###### **ACQUISITION**

Le 15 décembre 2017, la Société a acquis un immeuble situé au 16 rue de la Paix, Paris 2ème pour un montant de 36 M€ (coût d'acquisition). Cet actif, d'une superficie proche de 2.200 m<sup>2</sup> est un immeuble à usage de commerce, de bureaux et d'habitation. L'objectif de la Société est de lancer un projet de restructuration susceptible de générer une amélioration du revenu locatif à terme.

###### **FINANCEMENT**

La Société a négocié un nouveau crédit revolving pour un montant de 55 M€, d'une durée de 7 ans, amortissable in fine pour financer des dépenses d'investissement (acquisition de l'immeuble rue de la Paix et réalisation de travaux de restructuration). Un nouveau contrat de swap de taux a été mis en place pour un montant de 10 M€.

###### **TRAVAUX**

La Société a conclu la résiliation anticipée du bail de commerce de l'immeuble au 127 Champs Elysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017. La vacance du commerce est ainsi mise à profit pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

Les immobilisations en cours qui s'élèvent à 5.6 M€ à la clôture de l'exercice, concernent l'immeuble du 127 Champs Elysées pour lequel un permis de construire assorti d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est en cours d'instruction.

###### **EXPERTISES**

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, aboutissent à un niveau de plus-values latentes de 170 M€ intégrant près de 18 M€ de progression des valeurs d'expertise par rapport à l'exercice précédent (données hors droits).

##### **PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU AU TRAVERS DE PARTICIPATION**

###### **TITRES DE PARTICIPATION**

Ils représentent 100% de la société SCI 61 Monceau, propriétaire d'un immeuble à cette même adresse, donné en location.

###### **DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a décidé le 10 mai 2017 le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2016 de 2,16 € par action, sous forme :

- d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
- d'un dividende extraordinaire de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €.

L'option de paiement en actions a représenté 93,35% des actions.

149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions composant le capital de la société de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de 1 et 3 ans.

Les noms de domaine, sont amortis linéairement sur leur durée d'utilisation, soit cinq ans.

#### Site Internet :

Les coûts engagés au cours de la phase de recherche préalable sont enregistrés en charges.

Les coûts engagés au cours de la période de développement sont comptabilisés à l'actif et amortis linéairement sur cinq ans.

### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

- Frais d'acquisitions des immeubles :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, la Société s'est conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants :

La Société a adopté la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables figurant au bilan du 31 décembre 2004 afin de reconstituer les composants de l'actif immobilisé pour la partie constructions.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut en utilisant ces critères de répartition :

- gros œuvre	50 %
- façades, étanchéités, couvertures	15 %
- installations générales et techniques	20 %
- agencements et aménagements	15 %

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- gros œuvre	40 à 80 ans selon la nature des immeubles
- façades, étanchéités, couvertures	20 à 30 ans selon la nature des immeubles
- installations générales et techniques	20 ans
- agencements et aménagements	12 ans

Le plan d'amortissement des composants peut être révisé de manière prospective en présence d'un changement significatif dans l'utilisation du bien.

A chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites deux fois par an (à la fin du premier semestre et en fin d'exercice), à l'exception, généralement, des immeubles acquis depuis moins d'un an, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions (gros-œuvre) puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

### **PARTICIPATIONS**

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition, intégrant ainsi les frais d'acquisition qui sont amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

### **INDEMNITES D'EVICITION**

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

### **ACTIONS PROPRES**

Les opérations réalisées pour le compte de la Société par son intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité sur les actions propres sont enregistrées dans les postes suivants :

- les actions propres détenues sont comptabilisées en immobilisations financières "actions propres"
- les liquidités en immobilisations financières "autres créances diverses immobilisées"

Les résultats réalisés lors de la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

A la clôture de l'exercice ou du semestre, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice ou du semestre. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

### **FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Les frais d'augmentation de capital nets d'impôt société sont, selon la méthode préférentielle, imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

### **CREANCES**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée en cas de difficulté de recouvrement.

### **INSTRUMENTS FINANCIERS**

La Société a conclu des contrats de swaps de taux. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre des fluctuations à la hausse des taux d'intérêts à taux variable des lignes de crédit utilisées.

Ces instruments répondent majoritairement aux critères des opérations de couverture. Toutefois, lorsque le caractère de couverture ne peut être démontré (cas d'une sur couverture en raison d'un volume swappé supérieur

à la ligne de crédit tirée au regard des prévisions de trésorerie estimées à chaque arrêté comptable), ils sont alors considérés comme détenus à des fins spéculatives.

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

Les éventuelles primes constitutives du prix d'achat de ces opérations sont comptabilisées, à la conclusion de l'opération, à l'actif du bilan, dans le compte "instruments de trésorerie" inscrit en disponibilités et rapportées au résultat sur la durée du contrat.

Ces instruments sont présentés dans la note relative aux engagements hors bilan.

### **CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers et charges incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des franchises de loyers non étalées, est comptabilisé en résultat de cession.

Le droit d'entrée versé par un locataire constitue un produit, réparti sur la durée ferme du bail. Le produit non encore reconnu en résultat est inscrit au passif du bilan en produits constatés d'avance.

La Société assure depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à sa maison mère, la société Groupe Industriel Marcel Dassault dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

### **IMPOTS SOCIETE**

La Société a opté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

#### Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
  - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
  - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 60% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
  - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

#### **ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE**

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan.

Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés ou mandataires sociaux.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme et en intégrant au prorata du temps de présence dans la Société, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

## IMMOBILISATIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition		
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement	
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>102</b>		<b>8</b>	
Terrains	107 047		23 902	
Constructions sur sol propre	79 656		12 068	
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	92		9	
Immobilisations corporelles en cours			5 628	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>186 814</b>		<b>41 607</b>	
Autres participations	104 737		1 975	
Prêts et autres immobilisations financières	377		2 320	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>105 114</b>		<b>4 295</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>292 031</b>		<b>45 910</b>	
Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>		<b>12</b>	<b>98</b>	
Terrains			130 950	
Constructions sur sol propre			91 724	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		11	90	
Immobilisations corporelles en cours			5 628	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		<b>11</b>	<b>228 410</b>	
Autres participations		4 341	102 371	
Prêts et autres immobilisations financières		2 288	410	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>6 629</b>	<b>102 781</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6 652</b>	<b>331 289</b>	

**AMORTISSEMENTS (En K€)**

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	94	9	12	90
Terrains				
Constructions sur sol propre	15 364	2 572		17 937
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage	3	2		4
Matériel de bureau, informatique, mobilier	37	8	11	33
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>15 404</b>	<b>2 582</b>	<b>11</b>	<b>17 974</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 498</b>	<b>2 591</b>	<b>23</b>	<b>18 065</b>

**PROVISIONS (En K€)**

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	1 151	549		1 700
	1 151	549		1 700
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 151</b>	<b>549</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières			0	
Dotations et reprises exceptionnelles		549		

**CREANCES ET DETTES (En K€)**

<b>ETAT DES CREANCES</b>	<b>Montant brut</b>	<b>1 an au plus</b>	<b>plus d'un an</b>
Créances rattachées à des participations	39 834	184	39 650
Prêts	68	11	57
Autres immobilisations financières	342	316	27
Autres créances clients	1 461	192	1 270
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 355	1 355	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	108	108	
Charges constatées d'avance	402	83	319
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 571</b>	<b>2 248</b>	<b>41 323</b>

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	30
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	10
Prêts et avances consentis aux associés	

<b>ETAT DES DETTES</b>	<b>Montant brut</b>	<b>1 an au plus</b>	<b>plus d'1 an, -5 ans</b>	<b>plus de 5 ans</b>
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 149	2 149		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	141 219	219	100 000	41 000
Emprunts et dettes financières divers	3 331	1 470	564	1 298
Fournisseurs et comptes rattachés	440	367	73	
Personnel et comptes rattachés	23	23		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74	74		
Etat : impôt sur les bénéfices	1	1		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	232	232		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	34	34		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	266	266		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 871	1 871		
Produits constatés d'avance	828	183	645	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>150 467</b>	<b>6 888</b>	<b>101 281</b>	<b>42 298</b>

Emprunts souscrits en cours d'exercice	41 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

## EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des logiciels d'exploitation.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2017 de :

- cinq immeubles de bureaux et commerce à Paris ;
- un immeuble de bureaux et commerce à Neuilly ;

En application des dispositions fiscales de l'article 1594-0 G –A -1du CGI, l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris, acquis le 15 décembre 2017 fait l'objet d'un engagement de construire dans le délai de 4 ans.

Pour mémoire, les autres immeubles ne font plus l'objet d'engagement de conservation en application des dispositions fiscales de l'article 210 E du CGI.

### Travaux

Les coûts de rénovation 2017 s'élèvent à 5.658 K€.

### Dépréciation

Il n'y a pas de dépréciation sur immeubles au 31 décembre 2017.

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient net de 62.536 K€ ;
- de l'avance en compte courant accordée à cette même filiale pour un montant de 39.834 K€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2017, le contrat de liquidité est constitué de :

- 2.818 titres (0,04% du capital) pour une valeur brute de 127 K€
- et de liquidités pour 188 K€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2017 est de 128 K€.

### CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 1.414 K€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA pour un montant de 1.355 K€.

### CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2017.

Les charges constatées d'avance, intègrent ainsi notamment les primes d'assurance décennale et les droits de raccordement liés aux contrats d'achat d'énergie thermique, étalées sur la durée des contrats.

### DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 pour un montant autorisé de 115.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 3.500 K€ et 94.000 K€ in fine le 25 novembre 2021). Le tirage au 31 décembre 2017 est de 100.000 K€ pour un plafond autorisé de 104 500 K€ ;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé à l'origine de 10.000 K€, lequel a été ramené le 20 décembre 2017 à 5.000 K€, sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019), devant être intégralement remboursé à cette date. Il n'y a pas de tirage au 31 décembre 2017.
- de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ sur une durée de sept ans (soit le 13 décembre 2024), devant être intégralement remboursé à cette date. Le tirage au 31 décembre 2017 est de 41.000 K€ ;

Soit une enveloppe totale de 164,5 M€ tirée à 141 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 100 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 219 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 2.149 K€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 3.331 K€.

#### AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.412 K€.

#### PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

Les produits constatés d'avance intègrent les droits d'entrée versés par les locataires qui sont étalés sur la durée ferme du bail.

#### DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>219</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	219
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>331</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	331
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	<b>239</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	239
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>72</b>
Dettes sur provisions congés à payer	23
Charges sociales sur congés à payer	11
Organismes sociaux - Charges à payer	4
Etat - Charges à payer	34
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>459</b>
Clients - Avoirs à établir	71
Créditeurs divers - Charges à payer	388

<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>1 320</b>
----------------------------------	--------------

#### DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

<b>CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS</b>	<b>184</b>
Intérêts courus	184
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>1 444</b>
Clients - Factures à établir	1 444
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>51</b>
Fournisseurs - avoirs à recevoir	5
Débiteurs divers – Produits à recevoir	46

<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>1 679</b>
--------------------------------------	--------------

#### DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (En K€)

Charges constatées d'avance	402
Produits constatés d'avance	-828

<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>-426</b>
---	-------------

## COMPOSITION DU CAPITAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale		
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à la clôture de l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 267 516	149 598		6 417 114	6,10	6,10

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En K€)

Situation à l'ouverture de l'exercice	Solde	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	168 444	
Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		913
Variations des primes liées au capital	6	4 700
Variations des réserves, report à nouveau		
Résultat de l'exercice		5 026
Dividendes distribués au cours de l'exercice	13 536	
Amortissements dérogatoires		549
	<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>-2 354</b>
Situation à la clôture de l'exercice	Solde	
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice	166 090	

## EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	5,60
Employés	0,34
<b>TOTAL</b>	<b>5,94</b>

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

Informations financières	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales	62.536	62.536	39.834	0	0

## EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)

### PRODUITS D'EXPLOITATION :

#### Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	11 980
Honoraires de gestion :	35
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 174
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	205
Prestations de services :	21

### CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	4 001
- charges liées au fonctionnement de la société :	1 734

#### Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 93 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège auxquels s'ajoutent 4,7 K€ d'honoraires liés à la vérification du rapport Responsabilité Sociale et Environnementale.

### PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits relatifs à l'avance en compte courant consentie à la SCI 61 Monceau pour un montant de 376 K€.

### CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts variables et couverture) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 2 574 K€.

### RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce résultat correspond essentiellement à la dotation des amortissements dérogatoires pour 549 K€.

## IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital (en euros)	% détenu
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social) SIREN 400 628 079	SAS	512 851 968	55,09%

## ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)

Catégories d'engagements	Engagements donnés				
	Total	Dirigeants	Filiales	Au profit de Participations	Autres
Cautions bancaires					
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	23				23
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>				<b>23</b>

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, 1,2,2°, du code général des impôts.

Catégories d'engagements	Engagements reçus				
	Total	Dirigeants	Filiales	Accordés par Participations	Autres
Crédit de prestations commerciales	18				18
Cautions bancaires des locataires	13 408				13 408
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
<b>TOTAL</b>	<b>13 646</b>				<b>13 646</b>

La Société bénéficie en outre d'une garantie de passif consécutivement à l'acquisition de la SCI 61 Monceau.

## OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

Ces opérations sont destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable. Les taux présentés s'entendent hors marge.

Au 31 décembre 2017, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2017
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an/0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	3
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,6725% l'an/variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 324)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an/variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 862)
<b>TOTAL</b>				<b>(3 183)</b>

**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)**

	31/12/2017	31/12/2016
Capacité d'autofinancement	8 153	8 217
Variation du BFR lié à l'activité	-2 015	598
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6 139</b>	<b>8 815</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (1)</b>	<b>-39 226</b>	<b>2 917</b>
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres (2)	-7 930	-7 817
Emprunts (+) ou remboursements (-)	41 089	-3 209
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>33 159</b>	<b>-11 026</b>
Trésorerie d'ouverture	-2 217	-2 923
Variation de trésorerie nette	72	706
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>-2 145</b>	<b>-2 217</b>

(1) les flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements correspondent principalement :

- aux acquisitions et travaux de l'exercice pour - 41.571,
- aux prêts et autres immobilisations financières pour -21 K€,
- au remboursement des créances rattachées aux participations pour +2 366 K€.

(2) distribution de dividendes pour 13.536 K€ (dont 7.923 K€ en numéraire et 5.613 K€ en actions) et frais d'augmentation de capital de 7 K€.

**3.2.4 Résultat des cinq derniers exercices**

NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) capital social (€)	36 889 482	36 889 482	37 540 803	38 231 848	39 144 395
b) nombre d'actions émises	6 047 456	6 047 456	6 154 230	6 267 516	6 417 114
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) chiffres d'affaires hors taxes	14 076 697	12 323 548	12 464 146	13 307 556	13 415 081
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	7 775 115	7 565 427	7 301 297	8 228 231	8 163 091
c) impôts sur les bénéfices	10 044	9 905	10 400	11 067	11 594
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-488 364	44 633 639	28 404 058	5 875 004	5 026 338
e) montant des dividendes distribués	9 071 184	9 675 930	10 885 421	11 693 037	13 536 333
<b>III - Résultat des opérations réduit à une action</b>					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	1,25	8,50	2,77	1,31	1,27
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-0,08	7,38	4,62	0,94	0,78
c) dividende versé à chaque action:					
1- dividende net	1,5	1,6	1,8	1,9	2,16
2 - crédit d'impôt et avoir fiscal (au taux maximum de 50%)	0	0	0	0	0
<b>IV - Personnel</b>					
a) nombre de salariés	7	6	7	7,5	6,0
b) montant des salaires et traitements(€)	318 449	310 187	352 015	379 012	308 454
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc) (€)	156 182	156 669	186 677	200 183	170 595

### 3.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Mazars  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €  
784 824 153 R.C.S. Nanterre  
61 rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie

Deloitte & Associés  
S.A.  
au capital de 1 723 040 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

#### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Immobilière Dassault SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

#### **Fondement de l'opinion**

##### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous devons porter à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

##### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

##### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Immobilière Dassault SA par l'Assemblée générale du 31 mai 2012.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Mazars et le cabinet Deloitte & Associés étaient dans la 18<sup>ème</sup> année de leur mission.

### **Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### *Rapport au comité d'audit et des risques*

Nous remettons un rapport au comité d'audit et des risques qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2018

Les commissaires aux comptes

Mazars  
Mathieu MOUGARD

Deloitte & Associés  
Jean-François VIAT

## 4. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de surveillance présente à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

A l'issue de son Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, la Société a pris la forme d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Cette structure de gouvernance duale permet de dissocier clairement les pouvoirs de gestion des pouvoirs de contrôle et assure ainsi une bonne gouvernance de la Société.

### 4.1 Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext

Le Conseil de surveillance de la Société a adopté, lors de sa réunion du 6 décembre 2010, le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites établi par MiddleNext en décembre 2009 et modifié en septembre 2016 (ci-après le « Code MiddleNext ») qu'il considère mieux adapté à sa taille et à la structure de son actionariat que le Code AFEP-MEDEF auquel la Société se référait antérieurement. Le Code MiddleNext peut être consulté sur le site de MiddleNext ([www.middlenext.com](http://www.middlenext.com)).

A la date du Document de Référence, la Société respecte l'ensemble des recommandations du Code MiddleNext qui lui sont applicables et le Conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Les recommandations n°13 à 18 du Code MiddleNext concernant les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, la préparation de la succession des dirigeants, le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social, les indemnités de départ, les régimes de retraite supplémentaire et les stock-options et attributions gratuites d'actions ne sont pas applicables à la Société.

### 4.2 Composition du Directoire et du Conseil de surveillance

#### 4.2.1 Directoire

A la date de dépôt du présent Document de référence, le Directoire se compose de quatre membres.

#### **Olivier COSTA DE BEAUREGARD**

né le 17 mars 1960

#### **Président et membre du Directoire**

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 13 mai 2018

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure et de l'Ecole Nationale d'Administration, est Inspecteur des finances Honoraire.

Conseiller Technique du Cabinet du Premier Ministre de 1993 à 1995, il a ensuite exercé des fonctions de direction dans le groupe AXA puis HSBC France, avant de rejoindre en 2005 Groupe Industriel Marcel Dassault, dont il est le Directeur Général.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

#### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS**

##### FRANCE

Directeur Général et membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)

Président et membre (Président) du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)

Président de Société d'Exploitation des Vignobles Dassault (SAS)

Président de Dassault Real Estate (SAS)

Président de Dassault Invest 2 (SAS)

Directeur Général de Dassault Wine Estates (SAS)

Co-gérant de SCEA Trimoulet (SCEA)

Co-gérant de Rond Point Investissements (EURL)

Administrateur de Dassault Medias (SA)

Administrateur de Groupe Figaro (SAS)

Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SA)

Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SAS)

Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au Conseil d'administration d'Artcurial (SA)

Représentant permanent de Dassault Invest 2 au Comité de surveillance de Collector Square (SAS)

Représentant permanent de Dassault Développement au Conseil d'administration de Genoway (SA)

Représentant de Financière Dassault, censeur de Mandarine Gestion (SA)

Président et membre du Conseil de surveillance de Val de Grace Investissement (SAS)

Administrateur de Howto Media Group (SA)

Vice-Président et membre du Comité de surveillance de la Maison de la Chine et de l'Extrême Orient (SA)

## Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY

née le 9 novembre 1965

**Directeur Général et Membre du Directoire**

Date de nomination : 10 septembre 2014

Echéance du mandat en cours : 13 mai 2018

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY, membre de la RICS, est titulaire d'un diplôme de 3<sup>ème</sup> cycle de l'Institut Supérieur de Gestion.

En 2011, elle avait rejoint Crédit Foncier Immobilier en qualité de Directeur du département Conseil et Audit, après avoir été Directeur Général Adjoint en charge de la Direction du Conseil de AD Valorem Expertise.

Elle a également tenu des postes de Directeur général chez Expertise et Valorisation Foncière et de Directeur du Développement chez Cogetom. Elle a débuté sa carrière chez Bourdais, comme associée de Bourdais Consultants Associés jusqu'en 1995. Elle est actuellement Directrice Immobilier de Groupe Industriel Marcel Dassault.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

## Carole FIQUEMONT

née le 3 juin 1965

**Membre du Directoire**

Date de première nomination : 11 mai 2011

Echéance du mandat en cours : 13 mai 2018

Expertise et expérience professionnelle :

Entrée dans le groupe Dassault en 1997, Madame Carole FIQUEMONT exerce

ETRANGER

Administrateur Délégué de Dassault Belgique Aviation (Belgique)  
Administrateur de SABCA (Belgique)  
Administrateur de Sitam Luxembourg (Luxembourg)  
Administrateur de Sitam SA (Suisse)  
Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)  
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)  
Administrateur et Vice-Président de Dasnimmo SA (Suisse)  
Administrateur de Terramaris International SA (Suisse)  
Administrateur de Cendres & Métaux Holding SA (Suisse)  
Président du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)  
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)  
Administrateur, Président et Secrétaire de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au CA de Veolia Environnement (SA)  
Directeur Général de Château Dassault (SAS)  
Co-gérant de La Fleur Merissac (SARL)  
Président de Faurie de Souchard (SAS)  
Administrateur de Financière Dassault (SAS)  
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)  
Membre du Conseil de surveillance d'As de Trèfle (SAS)  
Président d'Immobilier d'Aménagement du Rond-Point (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Victoria Jungfrau Collection AG (Suisse)  
Administrateur de Sita (Suisse)

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Gérant de SCI 61 MONCEAU (SCI)  
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)  
Représentant permanent de Financière Dassault, administrateur de OPCI Lapillus II (SAS)  
Administrateur de Advenis (SA)

ETRANGER

Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)  
Représentant de DRE Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain (Espagne)  
Administrateur et Directrice Générale de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Néant

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)  
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance de La Maison de la Chine et de l'Extrême Orient (SA)  
Administrateur de Artcurial (SA)  
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)  
Suppléante de Monsieur Olivier Costa de Beauregard au Conseil d'administration de InPACT

les fonctions de secrétaire général de Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle est notamment responsable et animatrice des comptabilités et comptes consolidés, fiscalité, corporate, négociation des opérations d'investissements ou de désinvestissements.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

#### ETRANGER

Administrateur de Sitam SA (Suisse)  
Administrateur de Dasnimmo SA (Suisse)  
Administrateur de Terramaris International (Suisse)  
Administrateur de SABCA (Belgique)  
Gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)  
Secretary de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)  
Secretary de Serge Dassault Trading Corporation (USA)

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

#### FRANCE

Administrateur de Financière Dassault (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance d'As de Trèfle (SAS)  
Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au Conseil de surveillance de Bluwan (SAS)

#### ETRANGER

Administrateur d'Intigold Mining (Pérou)  
Administrateur de Société Financière Terramaris (Suisse)  
Administrateur de Sita (Suisse)

### Josée SULZER

née le 12 avril 1961

#### Membre du Directoire

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 13 mai 2018

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Josée SULZER, entrée dans le groupe Dassault en 1994, exerce les fonctions de Directeur des affaires financières et des participations du Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle recherche et propose des investissements. Elle gère les actifs financiers sur les marchés cotés et représente les intérêts du groupe dans les opérations de private equity. Elle est l'interlocutrice des établissements financiers et sociétés de gestion.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

#### FRANCE

Administrateur de Mandarine Gestion (SA)  
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance de Delta Alternative Management (SAS)  
Administrateur de ABN AMRO French Equities (Sicav)  
Président de DCLM (SAS)  
Représentant permanent de DCLM au Conseil d'administration d'IM Square (SAS)  
Représentant de DCLM, membre du Conseil de surveillance de IM Global Partner

#### ETRANGER

Administrateur de Lepercq, De Neufelize & Co incorp. LLC (USA)  
Administrateur de Lepercq Partners (Luxembourg)

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

#### FRANCE

Administrateur de Financière Dassault (SAS)  
Présidente du Conseil d'Administration de MO Sélect + (Sicav)  
Administrateur de NOBC Monétaire (Sicav)  
Représentant permanent de Financière Dassault au Conseil d'administration de Oletis (SA)

#### ETRANGER

Administrateur de OFI Multi Select (Luxembourg)  
Administrateur de OFI Single Select (Luxembourg)

#### 4.2.2 Conseil de surveillance

Selon les statuts de la Société, le Conseil de surveillance est composé de trois à dix-huit membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Ils sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de six ans au plus et sont rééligibles.

Ces membres peuvent être des personnes physiques ou morales, et doivent obligatoirement détenir au moins cinquante titres de la Société.

Au 31 décembre 2017, le Conseil de surveillance est composé de dix membres et un censeur.

### Laurent DASSAULT

né le 7 juillet 1953

#### Président du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 2018

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

#### FRANCE

Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)  
Président de Dassault Wine Estates (SAS)  
Co-gérant de Artcurial Développement (SARL)  
Associé gérant de Laurent Dassault Rond Point (SCI)  
Gérant de Dassault Investissements (SARL)  
Administrateur de Sogitec Industries (SA)  
Membre du Comité de suivi de Péchel Industries (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance de 21 Centrale Partners (gpe Benetton) (SA)  
Conseiller auprès du Directoire de Arqana

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 293.883 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Laurent DASSAULT, actuel Président du Conseil de surveillance, a été Président du Conseil d'administration de la Société entre 2003 et 2006.

Après avoir obtenu une licence en droit à Assas et avoir été diplômé de l'Ecole Supérieure Libre de Sciences Commerciales Appliquées (1977), il a exercé diverses fonctions au sein du milieu bancaire jusqu'en 1990, et effectuée depuis lors divers mandats dans de nombreuses sociétés, nationales et internationales.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

ETRANGER

Administrateur de Dassault Belgique Aviation (Belgique)  
Administrateur de Kudelski (SA cotée -Suisse)  
Chairman of the Investors Committee de L Real Estate SCA SICAR (Luxembourg)  
Membre du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)  
Chairman of the Advisory Board de Catalyst Investments II L.P. (Israel)  
Administrateur de Lepercq. De Neuflyze & Co Inc. (USA)  
Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)  
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)  
Administrateur de Warwick (Ile Maurice)

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Dassault Systèmes (SA cotée)  
Administrateur de Société Financière Louis Potel & Chabot (SA)  
Administrateur de Artcurial (SA)

ETRANGER

Administrateur Sita SA (Suisse)  
Administrateur de Banque Privée Edmond de Rothschild (Luxembourg)  
Administrateur de Power Corporation du Canada (Canada)  
Administrateur de Royal Hotel, Winter & Gstaad Palace AG (Suisse)

## Nicole DASSAULT

née le 23 février 1931

**Vice-Présidente du Conseil de surveillance**

**Démission le 2 novembre 2017**

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : N/A

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 301 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Nicole DASSAULT est associée à la gestion du Groupe familial.

Adresse : 6 boulevard Suchet – 75016 Paris

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Directeur Général Déléguée de Rond Point Immobilier (SAS)  
Administrateur de Groupe Figaro (SAS)  
Administrateur de Dassault Medias (SA)

ETRANGER

Néant

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)  
Administrateur de Dassault Aviation (SA)  
Administrateur de Dassault Systèmes (SE)  
Vice-Présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault (SA)  
Administrateur de Artcurial (SA)

ETRANGER

Néant

## Adrien DASSAULT

né le 2 février 1984

**Membre du Conseil de surveillance**

Date de nomination : 31 mai 2012

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 100 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Adrien DASSAULT est banquier privé à la banque CIC Transatlantique en Belgique. Après avoir été le fondateur et le président de My Fab (vente de mobilier en ligne), il a créé Heliceum, une société de jeux vidéos commercialisés sur l'Apple Store.

Adresse professionnelle : 14 rue de Crayer, 1000 Bruxelles (Belgique)

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Membre du Conseil d'administration et Vice-président de Frerejean Frères (SAS)  
Membre du Conseil d'administration de FJF Participations (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Dassault Belgique Aviation (SA)

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Président et membre du Conseil d'administration d'As de Trèfle (SAS)  
Président et membre du Conseil d'administration de Héliceum (SAS)

ETRANGER

Néant

## Marie-Hélène HABERT-DASSAULT

née le 4 avril 1965

**représentant permanent de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, Membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus par Groupe Industriel Marcel Dassault : 3.535.130 actions

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)  
Administrateur de Dassault Aviation (SA)  
Administrateur de Dassault Systèmes (SA)  
Administrateur d'Artcurial (SA)  
Administrateur de Biomérieux (SA)  
Gérant de H Investissements (SARL)  
Gérant de HDH (SC)  
Gérant de SCI Duquesne (SCI)  
Membre du Comité stratégique de HDF (SAS)  
Vice-Présidente de la Fondation Serge Dassault

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT est associée à la gestion du groupe familial et siège au Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle est responsable de la communication et des opérations de mécénat de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle siège notamment aux Conseils d'Artcurial, de Dassault Aviation et de Dassault Systèmes.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées  
Marcel-Dassault – 75008 Paris

## Jean-Philippe PEUGEOT

né le 7 mai 1953

**Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique**

Date de première nomination : 9 juillet 2010

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus personnellement :  
50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT est diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion. Il a effectué toute sa carrière chez Automobiles Peugeot. Il a notamment été directeur d'une filiale commerciale d'Automobiles Peugeot pendant huit ans et Directeur de Peugeot Parc Alliance pendant quatre ans.

Adresse professionnelle : 66, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

## Michel SEYDOUX

né le 11 septembre 1947

**Représentant permanent de la société F.M.S. membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique**

Date de première nomination : 1<sup>er</sup> juin 2010

Echéance du mandat en cours : 2022

Nombre de titres de la Société détenus par F.M.S.: 456.139  
actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Michel SEYDOUX a démarré sa carrière comme assistant du Président de l'Organisation Centrale des Camps et Activités de Jeunesse (OCCA) de 1968 à 1970. En 1971, il fonde la société Camera One dont il est le Gérant. Ancien Président de Air Littoral Holding, il est actuellement Membre du Conseil de direction de Pathé et Administrateur de Gaumont. Il a produit ou coproduit de nombreux films notamment : F comme Fairbanks de Maurice Dugowson (1976), Don Giovanni de Joseph Losey (1979), Hôtel de France de Patrice Chéreau (1987), Cyrano de Bergerac de Jean-Paul Rappeneau (1990), Urga de Nikita Mikhalov (1991), Prospero's book de Peter Greenaway (1991), Toxic affair de Philomène Esposito (1993), Smoking et No smoking d'Alain Resnais (1993), Anna et Soleil trompeur de Nikita Mikhalov (1994), On connaît la chanson d'Alain Resnais (1997), Le barbier de Sibérie de Nikita Mikhalov (1999), René d'Alain Cavalier (2002), Le filmeur d'Alain Cavalier (2005), Les Ambitieux de Catherine Corsini (2006), Partir de Catherine Corsini (2008), Irène d'Alain Cavalier (2008), Pater d'Alain Cavalier (2011), La danza de la realidad d'Alejandro Jodorowsky (2013), Le Paradis d'Alain Cavalier (2014), Le Caravage d'Alain Cavalier (2015), Le Goût des merveilles d'Eric Besnard (2015) A Bras ouverts de Philippe de Chauveron (2016).

Adresse professionnelle : 19, rue de la Trémoille 75008  
Paris

ETRANGER  
Néant

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Comité stratégique de Dassault Développement (SAS)

ETRANGER  
Néant

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Président Directeur Général, membre du Comité de Ethique, de la Gouvernance et des Nominations des Etablissements Peugeot Frères

Vice-président et administrateur, membre du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, membre du Comité d'investissements et des participations de FFP

Président Directeur Général du Groupe PSP

Gérant de Maillot 1

Président Directeur Général de SICAV ARMENE (société d'investissement à capital variable)

ETRANGER  
Néant

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance de Linedata Services

Vice-président du Conseil de surveillance, membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et membre du Comité stratégique de Peugeot SA (SA)

Président d'Oldschool

Administrateur de Innovéox

Représentant de FFP Invest, membre du Comité exécutif de LDAP

ETRANGER  
Néant

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Administrateur de Gaumont (SA)

Président de MSI (SAS)

Président de Citadelle Invest (SAS)

Président de Les Cabrettes (SAS)

Président de Socle (SAS)

Membre du Conseil de direction de Pathé (SAS)

Gérant de Camera One (SARL)

Gérant de La Serdinière (SARL)

Gérant de JSI (SC)

Gérant de Liberté 25 Citadelle (SC)

Gérant de F.M.S. (SNC)

ETRANGER  
Néant

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Fondé de pouvoir de Société Navale Industrielle et de Plaisance (SAS) – jusqu'au 20/12/2013

Membre du Comité de direction de Gaya Rive Gauche (SAS)

Président du CA de Socle (SA)

Membre du Conseil de surveillance de Grand Lille TV (SAS)

Président du CA – Directeur général de LOSC Lille (SA)

Gérant de SCI du Domaine de Luchin (SC)

Administrateur de Groupement de Luchin (GIE sans but lucratif)

Administrateur de Financière Bon (SA)

ETRANGER  
Néant

## Benoît FOURNIAL

né le 8 juillet 1956

**Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques**

Date de première nomination : 31 août 2006

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 286 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Benoît FOURNIAL, ESSEC, IEP de Paris, ENA. Auditeur puis conseiller référendaire à la Cour des Comptes de 1984 à 1988, il a occupé successivement de 1988 à 1996 les fonctions de Responsable des marchés obligataires, de Directeur des Programmes et des comptes, d'adjoint au Responsable de la Direction centrale des Finances du Groupe Crédit Lyonnais et celle de Directeur Général d'Axa Immobilier de 1997 à 1999.

Après avoir été Président du Directoire du groupe Saggel de 1999 à 2004, créé sous son impulsion, il est depuis 2005 consultant et administrateur indépendant. Il préside plusieurs comités d'audit de sociétés immobilières et financières.

Adresse professionnelle : 21, rue Pierre Nicole - 75005 PARIS

## Bruno GRIMAL

né le 12 novembre 1946

**Membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination: 23 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 73 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Diplômé de l'Université de Virginie (Master en Economie), Monsieur Bruno GRIMAL a effectué sa carrière professionnelle au sein du Groupe Dassault comme Attaché de Direction puis comme Directeur Immobilier. Il a assuré également les fonctions d'Administrateur et Directeur Général Délégué de la Société Immobilière Dassault (de 2003 jusqu'au changement de mode d'administration en 2006) puis de membre du Directoire de cette foncière. Il fait partie du Conseil de Surveillance de la Société Immobilière Dassault depuis son départ du Groupe en 2009.

Adresse professionnelle : 103, rue de Picpus - 75012 PARIS

## Muriel AUBRY

née le 30 novembre 1962

**Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques**

Date de première nomination: 19 mai 2015

Echéance du mandat en cours : 2021

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Muriel AUBRY est une professionnelle de l'immobilier reconnue. Après une expérience de 18 ans dans le groupe Bouygues, elle a été pendant 7 ans Directeur Immobilier du groupe AG2R La Mondiale, où elle a géré un

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Président de Compagnie de Romas (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Logement Français (SA)

Membre du Conseil d'administration de Ginkgo (SICAV)

Gérant de SCI Romas Rousselet (SC)

Gérant de SSU (SC)

Représentant permanent de Compagnie de Romas au sein du Conseil de surveillance de Foncia Management SAS (ex Flamingo) et Président du Comité d'audit

Représentant permanent de la Compagnie de Romas au sein du Comité de surveillance de New Primonial Holding et Président du Comité d'audit

ETRANGER

Néant

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de Compagnie de Romas au Comité de surveillance de Médipole Sud Santé (SAS) et Président du Comité d'audit

Membre du Comité stratégique de Consultim Finances (SAS)

Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Klemurs (SCA)

Représentant permanent de Compagnie de Romas au Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Foncia Groupe (SA)

Représentant permanent de Compagnie de Romas au Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de SAS Foncia Holding (SAS)

Médipôle Partenaires (ex Médipôle Partenaires SAS) et Président du Comité d'audit (SA)

Président du Comité de surveillance de New Primonial Holding

ETRANGER

Néant

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Gérant de SCI Le Fayet (SCI)

ETRANGER

Néant

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Seritair SA (SA)

ETRANGER

Néant

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Administrateur de Officiis Properties (SA)

ETRANGER

Représentant permanent de Icones SAS au Conseil d'administration de Banimmo (Belgique)

### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Zublin Immobilière France (SA)

ETRANGER

Néant

important patrimoine immobilier diversifié. Elle est aujourd'hui Directrice de l'Immobilier et du Patrimoine Groupe chez DomusVi.

Adresse professionnelle : Sefri-Cime, 20, Place de Catalogne, 75014 Paris

### Anne-Sophie MAISONROUGE

née le 24 juin 1966

**Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques**

Date de première nomination: 3 mai 2016

Echéance du mandat en cours : 2022

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Anne-Sophie MAISONROUGE, HEC, a débuté sa carrière chez Pierre et Vacances. Elle a ensuite rejoint Unibail-Rodamco, en qualité d'asset manager, avant d'être nommée directrice générale chez Altea Cogedim, où elle a développé la filiale de gestion et d'asset management de centres commerciaux. Elle est actuellement fondatrice et Présidente de Terranae, prestataire en immobilier commercial, immobilier d'entreprise et sites logistiques.

Adresse professionnelle : 3-5, Rue des Gravieres, 92200 Neuilly-sur-Seine

### Stéphanie CASCIOLA

Née le 12 juin 1977

**Membre du Conseil de surveillance depuis le 10 novembre 2017**

Date de première nomination: 10 novembre 2017

Echéance du mandat en cours : 2018

Nombre de titres de la Société détenus personnellement : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Stéphanie Casciola, ESSEC, est actuellement membre du Conseil d'Administration et directrice associée en charge des fonds immobiliers chez LBO France. Elle a commencé sa carrière en 1999 au sein du département fusion-acquisition de Morgan Stanley, à Londres, puis au sein du Fonds immobilier (MSREF) à Paris. Elle a ensuite travaillé chez KPMG à Marseille où elle a contribué au développement du pôle corporate finance, avant de rejoindre LBO France en 2003.

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université, 75007 Paris

### Thierry DASSAULT

Né le 26 mars 1957

**Censeur depuis le 10 novembre 2017**

Date de première nomination: 10 novembre 2017

Echéance du mandat en cours : 9 novembre 2019

Expertise et expérience professionnelle :

Monsieur Thierry DASSAULT, après un baccalauréat économique et son service militaire effectué à l'ECPAD (Etablissement de Communication et de Production Audiovisuelle de la Défense), exerce diverses fonctions dans les secteurs de l'électronique et de l'audiovisuel. Il investit dans les technologies émergentes et les secteurs de niche. Il est Directeur Général Délégué du Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) et siège aux conseils de Dassault Belgique Aviation, Dassault Médias (Le Figaro), Gaumont, GIMD, Halys, IDnomic, Particulier et Finances Editions, Twoonpark et Wallix Group.

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Gérante de ASM Participations, elle-même Présidente de TERRANAE (SARL)  
Co Gérante de SCI Matmax (SCI)  
Co Gérante de SCI Masophie (SCI)  
Gérante de ASM Opérations (SARL)

ETRANGER

Néant

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Présidente de Terranae

ETRANGER

Néant

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Représentant permanent de LBO France Gestion, Président de OPCI Lapillus I (SICAV)  
Président de OPCI Lapillus II (SICAV)  
Membre du Conseil de surveillance de Geoxia (SAS)  
Membre du Conseil d'administration de Essec Alumni (association)

ETRANGER

Néant

#### MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Comité de Direction de Whiteco (SAS) Membre du Conseil de surveillance de Financière Piera (SAS)  
Membre du Comité de Direction de Financière Selec (SAS)

ETRANGER

Néant

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS

FRANCE

Directeur Général Délégué et Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)  
Administrateur de Dassault Médias (SA)  
Administrateur de Société du Figaro (SAS)  
Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SA)  
Président et administrateur de Keynectis (SA)  
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de Halys (SAS)  
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de If Research (SAS)  
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de TwoOnPark (SAS)  
Administrateur de Artcurial (SA)

ETRANGER

Administrateur de Dassault Belgique Aviation (SA)  
Administrateur de Gstaad Palace (Suisse)  
Administrateur et Président du Conseil de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

FRANCE  
Administrateur de Gaumont (SA)  
Membre du Conseil de surveillance de Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux (SCA)  
Censeur de Véolia Environnement (SA)  
Membre du Conseil de surveillance de Bluwan (SA)

ETRANGER  
Néant

A la connaissance de la Société, ni les membres du Conseil de surveillance, ni les membres du Directoire de la Société n'ont fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années.

Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire.

Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

### 4.3 Fonctionnement du Directoire

Selon les statuts de la Société, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance pour une durée de quatre ans et sont rééligibles.

Ces membres doivent être des personnes physiques, mais ne sont pas obligatoirement choisis parmi les actionnaires.

#### 4.3.1 Président du Directoire

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi les membres du Directoire.

Cette qualité a été conférée à Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 juin 2006, puis son mandat a été renouvelé le 1<sup>er</sup> juin 2010 et le 14 mai 2014.

Aux termes de la loi, le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers et exerce tous les pouvoirs appartenant au Directoire dans sa collégialité.

Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte au Conseil de surveillance au moins quatre fois par an dans un rapport trimestriel et à l'Assemblée Générale des actionnaires dans le rapport de gestion.

#### 4.3.2 Attributions du Directoire

Les pouvoirs du Directoire sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

##### ***Pouvoirs généraux :***

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Certaines opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise au paragraphe 4.3.4 du présent Document de référence, sont soumises à l'accord préalable du Conseil de surveillance.

Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

### ***Pouvoirs spéciaux :***

Le Directoire est habilité pour prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement des assemblées d'actionnaires.

#### **4.3.3 Délibérations du Directoire**

Les membres du Directoire sont convoqués aux séances par tous moyens y compris verbalement, par le Président ou deux de ses membres.

En cas d'absence du président, le Directoire choisit un Président de séance parmi les membres présents.

L'article 13 des statuts de la Société prévoit que pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres du Directoire est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres, la voix du président de séance étant prépondérante.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### **4.3.4 Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire**

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi notamment aux articles L. 225-68 et L. 225-86 du Code de commerce, les statuts peuvent prévoir que pour certains actes importants le Directoire doit obtenir préalablement l'autorisation du Conseil de surveillance.

Cette procédure a été prévue, dans les statuts de la Société, pour les opérations suivantes :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier,
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation,
- créer une filiale, adhérer à un GIE,
- constituer des cautions, avals ou autres garanties ou sûretés,
- contracter des emprunts et prêts au-delà d'une somme de 200.000 € par opération,
- convoquer les actionnaires en assemblées générales à l'effet de statuer sur la désignation de membres du Conseil de surveillance.

Le Directoire doit également soumettre pour approbation au Conseil de surveillance :

- le budget annuel et les documents de gestion prévisionnelle,
- toute proposition de distribution de dividendes aux actionnaires.

#### **4.3.5 Répartition des tâches au sein du Directoire**

A la date du présent Document de référence, les différentes tâches du Directoire sont réparties entre ses membres de la manière suivante :

POSTE	TITULAIRE DU POSTE	RESPONSABILITES
Président du Directoire	Olivier COSTA DE BEAUREGARD	- Coordination générale de la vie sociale - Direction des travaux du Directoire
Membre du Directoire et Directeur général	Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	- Direction immobilière - Elaboration et suivi des projets d'investissement - Suivi du personnel immobilier
Membre du Directoire	Josée SULZER	- Relations avec les autorités de marché, les établissements financiers et les investisseurs, - Responsable du financement de la Société
Membre du Directoire	Carole FIQUEMONT	- Coordination de la vie sociale sur délégation du Président du Directoire - Supervision comptable, fiscale et juridique

## 4.4 Fonctionnement du Conseil de surveillance

### 4.4.1 Rôle et fonctionnement du Conseil de surveillance

#### **Président du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance élit un Président parmi ses membres.

Lors de sa réunion du 31 mai 2012, le Conseil de surveillance a élu Monsieur Laurent DASSAULT en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Aux termes de la loi, le Président est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le Vice-Président.

Lors de sa réunion du 31 mai 2012, le Conseil de surveillance a élu Madame Nicole DASSAULT en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance. Cette dernière a fait part de sa démission à la Société le 2 novembre 2017.

#### **Rôle du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Les règles relatives au rôle du Conseil de surveillance sont fixées par la loi et les statuts de la Société.

#### **Attributions du Conseil de surveillance**

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il autorise les opérations suivantes :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier,
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation,
- créer une filiale, adhérer à un GIE,
- constituer des cautions, avals ou autres garanties ou sûretés,
- contracter des emprunts et prêts au-delà d'une somme de 200.000 € par opération,
- convoquer les actionnaires en assemblées générales à l'effet de statuer sur la désignation de membres du Conseil de surveillance.
- le budget annuel et les documents de gestion prévisionnelle,
- toute proposition de distribution de dividendes aux actionnaires.

Il autorise également les conventions réglementées, conformément aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce et réexamine annuellement les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice, conformément à l'article L225-88-1 du Code de commerce.

Une fois par trimestre, il entend le rapport d'activité du Directoire que ce dernier est tenu de lui présenter.

A toute époque de l'année, il opère les contrôles qu'il juge opportuns et se fait communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Après clôture de l'exercice social, il vérifie et contrôle les comptes et présente à l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires ses observations sur le rapport annuel du Directoire.

#### **Délibérations du Conseil de surveillance**

Le Président convoque les membres du Conseil de surveillance aux séances par écrit trois jours à l'avance, ou verbalement et sans délai si tous ses membres y consentent.

En cas d'absence du Président, le Conseil de surveillance est présidé par la Vice-Présidente.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont soumises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

### ***Fonctionnement et organisation du Conseil de surveillance***

En application de son choix de se référer au Code MiddleNext, le Conseil de surveillance a adopté lors de sa séance du 15 avril 2011 un règlement intérieur complétant les règles de fonctionnement découlant de la loi et des statuts.

Ce règlement, mis à jour le 12 novembre 2012, le 26 mars 2015 le 8 novembre 2016, le 14 mars et le 10 novembre 2017, portant, conformément à la recommandation n°7 du Code MiddleNext, notamment sur la composition, le rôle et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les missions et le rôle du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques, les devoirs de ses membres, les modalités de protection des dirigeants sociaux et les règles de détermination de la rémunération de ses membres, est disponible au siège social de la Société.

Le Conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an et plus si l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions et conformément à la recommandation n°4 du Code MiddleNext, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et informations nécessaires trois jours au moins avant les séances par courrier postal et/ou électronique. De plus, le Président a fait suite aux demandes des membres portant sur l'obtention d'éléments complémentaires.

Lors de la réunion du Conseil de surveillance, un dossier développant chacune des questions mises à l'ordre du jour est remis à chaque membre du Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de surveillance et aux Commissaires aux comptes. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil de surveillance, le Vice-Président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

### ***Evaluation du Conseil de surveillance***

Suivant la recommandation n°11 du Code MiddleNext et dans la poursuite des échanges de points de vue d'ores et déjà instaurés dans la pratique, la Société a adopté le principe d'une évaluation du Conseil de surveillance par ses membres indépendants lors de sa séance du 6 décembre 2010.

Le règlement intérieur organise les termes de cette évaluation.

Le fonctionnement du Conseil de Surveillance fait l'objet d'une évaluation annuelle au moment de l'arrêté des comptes. Celle-ci prend la forme d'une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire remis à chacun des membres. Un membre du Conseil de surveillance indépendant assure la centralisation et la synthèse des réponses reçues.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni six fois. Le taux moyen de présence a été de 77%.

## Nombre de membres du Conseil de surveillance

Prénom, nom et titre	Membre indépendant	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit et des risques	Comité stratégique
<b>Laurent DASSAULT*</b> <i>Président du Conseil de surveillance</i>	Non	2006	2018		Membre
<b>Nicole DASSAULT*</b> <i>Vice-Présidente et membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2006	Démission le 02/11/2017		
<b>Adrien DASSAULT*</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2012	2018		
<b>GRUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT</b> , représenté par Marie-Hélène HABERT DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2006	2018		
<b>Jean-Philippe PEUGEOT</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2010	2018		Membre
<b>Benoît FOURNIAL</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2006	2018	Président	Membre
<b>Bruno GRIMAL</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2009	2018		
<b>F.M.S.</b> , représentée par Michel SEYDOUX <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2010	2022		Membre
<b>Muriel AUBRY</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2015	2021	Membre	
<b>Anne-Sophie MAISONROUGE</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2016	2022	Membre	
<b>Stéphanie CASCIOLA</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2017	2018		

\* Laurent DASSAULT, Nicole DASSAULT, Adrien DASSAULT et Marie-Hélène HABERT-DASSAULT font tous quatre partie de la famille DASSAULT

### Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

La Société, ayant pris connaissance des dispositions de l'article L. 225-69 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans la composition du Conseil de surveillance, respecte ce principe de représentation équilibrée. La proportion des femmes membres du Conseil de surveillance ou représentant permanent au sein du Conseil de surveillance s'élève à 40% à la suite de la cooptation de Madame Stéphanie CASCIOLA en 2017.

### Indépendance

En vue d'appliquer la recommandation n°3 du Code MiddleNext relative à la composition du Conseil de surveillance et à la présence de membres indépendants, la situation de chaque membre a été examinée par le Conseil de surveillance, dans le cadre de l'approbation du présent rapport du Président du Conseil de surveillance au regard des critères du Code MiddleNext repris dans le règlement intérieur pour déterminer la qualification de membre du Conseil de surveillance indépendant.

Trois membres du Conseil de surveillance représentent directement les intérêts de la famille DASSAULT au travers des sociétés et des personnes physiques actionnaires. Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT représente les intérêts de FFP et Monsieur Michel SEYDOUX ceux de F.M.S..

Cinq membres du Conseil de surveillance sont considérés par le Conseil de surveillance comme indépendants au sens du Code MiddleNext.

Monsieur Benoît FOURNIAL apporte aux délibérations du Conseil de surveillance et à ses travaux son expérience en matière immobilière. Sa venue a favorisé la gouvernance du Conseil de surveillance, s'agissant d'une personne étrangère aux groupes DASSAULT, FFP et Michel SEYDOUX.

Monsieur Bruno GRIMAL, bien qu'il ait été mandataire social et salarié de la Société il y a plus de huit ans, bénéficie de sa pleine indépendance de jugement, dès lors qu'il n'a aujourd'hui plus aucun lien économique avec la Société, et que l'expérience acquise au cours de ces années est d'une grande utilité pour la Société et sa bonne gouvernance.

Mesdames Muriel AUBRY, Anne-Sophie MAISONROUGE, et Stéphanie CASCIOLA, qui ont rejoint le Conseil de surveillance respectivement en 2015, 2016 et 2017 en qualité de membres indépendants et professionnelles de l'immobilier, apportent aux travaux du Conseil de surveillance et à ses délibérations toute leur expertise.

Le Code MiddleNext recommande que le Conseil de surveillance accueille au moins deux membres indépendants. La Société considère qu'elle applique largement cette recommandation n°3 puisqu'elle dispose de cinq membres indépendants.

#### ***Informations sur les membres du Conseil de surveillance***

Conformément à la recommandation n°8 du Code MiddleNext, une information sur l'expérience et la compétence de chaque membre du Conseil de surveillance est communiquée lors de la nomination ou du renouvellement de chaque membre qui fait l'objet d'une résolution distincte.

#### ***Rémunération des membres du Conseil de surveillance***

En conformité avec la recommandation n°10 du Code MiddleNext, chaque membre du Conseil de surveillance de la Société reçoit un montant de jetons de présence en fonction de son assiduité au Conseil de surveillance et aux comités spécialisés (Comité stratégique et Comité d'audit et des risques) le cas échéant. Le Conseil de surveillance du 23 novembre 2006 a décidé que la somme globale arrêtée par l'Assemblée générale est à répartir proportionnellement entre les membres présents à chaque Conseil de surveillance.

#### ***Durée des mandats des membres du Conseil de surveillance***

La recommandation n°9 du Code MiddleNext ne fixe pas de durée de mandats pour les membres du Conseil de surveillance. En revanche, il est recommandé que le Conseil de surveillance veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de la Société, dans les limites fixées par la loi.

Les membres du Conseil de surveillance de la Société sont nommés pour une durée légale de six ans conformément à l'article 16 des statuts. Cette durée est adaptée à l'activité et la stratégie de la Société.

La composition du Conseil de surveillance de notre Société permet la réunion de compétences reconnues, notamment immobilières et financières, qui apportent une contribution de qualité lors des débats et des prises de décisions. La bonne gouvernance d'entreprise est assurée par cette diversité des compétences et des expériences des membres du Conseil de surveillance, leur disponibilité et leur implication.

#### **4.4.2 Comités du Conseil de surveillance**

##### ***Comité stratégique***

Un Comité stratégique a été créé par décision du Conseil de surveillance du 31 août 2006, aux fins de faciliter le travail du Conseil de surveillance avec le Directoire et d'assister le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissement et de stratégie, étant rappelé que le Directoire ne peut notamment réaliser les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pour :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier ;
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation ;
- créer une filiale, adhérer à un GIE.

Les membres du Comité stratégique sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation à l'attention du Conseil de surveillance.

Le Comité stratégique est actuellement composé de quatre membres :

- Monsieur Laurent Dassault
- Monsieur Benoît FOURNIAL
- F.M.S. représentée par Monsieur Michel SEYDOUX
- Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT

Le Comité stratégique s'est formellement réuni six fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le taux de présence à ce Comité a été de 88 %.

#### ***Comité d'audit et des risques***

Un Comité d'audit et des risques a été créé par décision du Conseil de surveillance du 12 novembre 2012.

Le Comité d'audit et des risques est constitué de trois membres indépendants choisis par le Conseil de surveillance en raison de leur compétence en matière financière, comptable et immobilière.

Le Comité d'audit et des risques est actuellement composé des trois membres suivants :

- Monsieur Benoît FOURNIAL, Président
- Madame Muriel AUBRY
- Madame Anne-Sophie MAISONROUGE

#### ***Organisation du Comité d'audit et des risques***

Le Comité d'audit et des risques se réunit avant chaque réunion du Conseil de surveillance dont l'ordre du jour comporte l'arrêté ou l'examen des comptes sociaux semestriels ou annuels, et, le cas échéant, des comptes consolidés, et, le cas échéant, le bilan de la gestion financière ou de la présentation des comptes prévisionnels de l'exercice à venir.

Le Directoire communique au Comité d'audit et des risques tout document de nature à éclairer l'opinion de ses membres.

#### ***Missions du Comité d'audit et des risques***

Le Comité d'audit et des risques assiste le Conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société.

Il assure plus particulièrement le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière, et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission en tenant compte des constatations et conclusion du Haut conseil du commissariat aux comptes ;
- du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- du processus d'appel d'offres des Commissaires aux comptes.

Il approuve la fourniture de services autres que la certification des comptes.

Il émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale. Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée. Il prend part à la procédure d'appel d'offre mis en œuvre pour la désignation des Commissaires aux comptes.

Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Plus particulièrement, le Comité d'audit et des risques devra :

Concernant la politique comptable et contrôle interne :

- procéder, avant l'examen des comptes sociaux annuels, et le cas échéant, des comptes consolidés, par le Conseil de surveillance, à la revue de tous les états financiers, semestriels et annuels, sociaux et, le cas échéant, consolidés, y compris leurs annexes et présenter au Conseil de surveillance ses observations ;
- s'assurer de la pertinence du choix des méthodes et des procédures comptable décidées par la Société et de vérifier leur juste application ;
- contrôler le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ;
- s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle de données permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes sociaux annuels, et le cas échéant des comptes consolidés de la Société.

Concernant le contrôle externe :

- soumettre au Conseil de surveillance des recommandations concernant les Commissaires aux comptes en vue de leur nomination ou de leur renouvellement par l'Assemblée générale des actionnaires, analyser et émettre un avis sur la définition, l'étendue et le calendrier de leur mission et leurs honoraires ; à cet égard, s'assurer de l'organisation d'une procédure de sélection, examiner le dossier d'appel d'offre, s'assurer de l'indication de critères de sélection transparents et non discriminatoires utilisés pour évaluer l'offre et la qualité, participer à l'oral de sélection et formuler une recommandation écrite à l'attention du Conseil de surveillance ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes, en approuvant les services autres que la certification des comptes, en examinant les mesures de sauvegarde prises par les Commissaires aux comptes, la déclaration d'indépendance des Commissaires aux comptes et le reporting des missions autres que la certification des comptes réalisées par les Commissaires aux comptes et leurs réseaux ;
- entendre les Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux.

Concernant l'analyse et prévention des risques :

- analyser tout litige, y compris fiscal, de nature à avoir un impact significatif sur les comptes sociaux et le cas échéant, sur les comptes consolidés de la Société ou sur sa situation financière ;
- examiner l'exposition aux risques financiers significatifs de la Société ;
- examiner les expertises immobilières et entendre les experts à l'issue de leurs travaux ;
- vérifier l'application satisfaisante des contrôles internes ;

Le Comité d'audit et des risques s'est réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le taux de présence à ce Comité a été de 100 %.

#### **4.4.3 Déontologie des membres du Conseil de surveillance**

En conformité avec la recommandation n°1 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société reprend dans son article 5 les dispositions relatives à la déontologie des membres du Conseil de surveillance.

##### ***Devoir de loyauté***

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil de surveillance, qu'elle soit membre du Conseil de surveillance ou représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de surveillance, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil de surveillance, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, et, d'autre part, la Société.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société, un membre du Conseil (ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

### ***Devoir de diligence***

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil de surveillance et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

### ***Devoir de confidentialité et d'abstention***

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil de surveillance est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-92 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité.

Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

A cet égard, un Code de Déontologie Boursière relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié et le manquement d'initié, entré en vigueur le 22 février 2017, a vocation à rappeler les règles et définir les principes de fonctionnement relatifs à la politique de communication financière et à la prévention du risque d'initiés et ce, en conformité avec les valeurs de la Société, et pour objectif de sensibiliser l'ensemble des dirigeants et des collaborateurs de la Société sur leurs obligations en la matière mais également de prévenir toute mise en cause éventuelle de ces derniers, sur le fondement des prescriptions législatives et réglementaires applicables.

Ce Code de Déontologie Boursière remplace le code relatif aux informations privilégiées et aux opérations sur titres de la Société entré en vigueur en janvier 2007 et mis à jour en octobre 2009 et novembre 2012 afin d'informer des lois et règlements applicables à la détention, à la communication et à l'exploitation d'une information privilégiée ainsi qu'aux opérations sur titres effectuées par les dirigeants et assimilés et par leur proche.

### ***Participation au capital***

Chaque membre du Conseil de surveillance est actionnaire à titre personnel.

## **4.5 Ratification d'une cooptation, renouvellements et nominations**

### **4.5.1 Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance du 10 novembre 2017 a procédé à la cooptation de Madame Stéphanie CASCIOLA en remplacement de Madame Nicole DASSAULT, démissionnaire de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance, en qualité de membre du Conseil de surveillance pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La situation de Madame Stéphanie CASCIOLA a été examinée au regard de la recommandation numéro 3 du Code MiddleNext. Le Conseil de surveillance a conclu que cette dernière pouvait être considérée comme membre indépendant.

Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire appelée à se tenir le 3 mai 2018 de ratifier cette cooptation.

### **4.5.2 Renouvellement et nomination de membres du Conseil de surveillance**

Les mandats de sept des dix membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Il sera soumis au suffrage des actionnaires, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018, le renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance de Monsieur Laurent DASSAULT, Monsieur Adrien DASSAULT, Monsieur Benoît FOURNIAL et Madame Stéphanie CASCIOLA.

Conformément aux statuts de la Société, il sera proposé de renouveler ces mandats pour une durée de six ans.

Il ne sera pas proposé de renouveler les mandats de Monsieur Bruno GRIMAL, de Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT et de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT. Il sera proposé de nommer Monsieur Thierry DASSAULT, actuellement censeur, Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT, actuellement représentante de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, et la société FFP INVEST, représentée par Monsieur Christian Peugeot, en qualité de nouveaux membres du Conseil de surveillance.

Les notices biographiques décrivant les grandes lignes du curriculum vitae des différents membres du Conseil de surveillance dont le renouvellement ou la nomination est proposé figurent au paragraphe 4.2 du présent Document de référence, à l'exception du représentant de la société FFP INVEST.

La société FFP INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 541.010.740 € dont le siège social est situé 66 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine. Le représentant de FFP INVEST au Conseil de surveillance de la Société serait Monsieur Christian Peugeot. Monsieur Christian Peugeot est Diplômé de HEC Paris. Il a effectué sa carrière chez PSA Peugeot Citroën à partir de 1978. Il débute, à cette date, aux Relations Sociales Europe de Talbot. En 1981, il est nommé chez Peugeot comme Directeur de la succursale de Saint-Didier Malakoff, puis en 1985, Directeur de la région Normandie. En 1989, il prend la Direction Générale de Peugeot Allemagne. Il est ensuite nommé en 1993, Directeur du Marketing Peugeot. En 2006, il devient Directeur de la Communication et de la Stratégie de Peugeot. En 2009, il prend la tête du Marketing Central de PSA Peugeot Citroën jusqu'à fin 2011. En janvier, 2012, il devient Délégué Relations Extérieures et Directeur des Affaires Publiques de PSA Peugeot Citroën. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est Président du Comité des Constructeurs Français d'Automobiles. Depuis 2010, Christian Peugeot est aussi Président de l'UNIFAB (Union nationale des fabricants pour la protection internationale de la propriété intellectuelle), l'association française de lutte contre la contrefaçon. Il est également Vice-Président de la société EPF (Etablissements Peugeot Frères), Administrateur des sociétés FFP, SEB (jusqu'en 2017), LISI et CID.

Le Conseil de surveillance se réunira à l'issue de l'Assemblée générale pour désigner son Président et son Vice-Président. Il est d'ores et déjà envisagé de reconduire Monsieur Laurent DASSAULT en qualité de Président, et de nommer Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT en qualité de Vice-Président, pour la durée de leur mandat de membres du Conseil de surveillance, sous réserve de la confiance que l'Assemblée générale leur témoignera en adoptant les résolutions attachées au renouvellement et à la nomination desdits mandats.

#### **4.5.3 Commissaires aux comptes**

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants arrivent à échéance lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La réforme de l'audit a introduit une obligation de rotation des cabinets d'audit, qui aboutit pour la Société à une rotation obligatoire des Commissaires aux comptes à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Afin de permettre une continuité, le Comité d'audit et des risques recommande à la prochaine Assemblée de renouveler l'un des deux mandats et de nommer un nouveau Commissaire aux comptes. Il a lancé à ce titre une consultation destinée à éclairer le choix de l'Assemblée générale sur la nomination des Commissaires aux comptes à qui seront confiés un mandat pour les six prochains exercices.

A l'issue de la procédure d'appel d'offres initiée par la Direction, le Comité d'audit et des risques propose le maintien du cabinet MAZARS et la nomination de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes, ces deux cabinets ayant une équipe spécialiste du secteur de l'immobilier et répondant au mieux à l'ensemble des critères retenus par le Comité d'audit et des risques.

En conséquence, il sera soumis au suffrage des actionnaires, lors de ladite Assemblée générale :

- le renouvellement de MAZARS en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- la nomination de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de DELOITTE & ASSOCIES , pour une durée de six exercices, soit jusqu'à la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le non renouvellement des Commissaires aux comptes suppléants, BEAS et Monsieur Raymond Pétroni, conformément à l'article L. 823-1 du Code de commerce.

#### **4.6 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale**

A la date du présent Document de référence, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autre en vertu duquel l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale autre que le protocole GIMD-FMS détaillé au paragraphe 4.11 qui a pris fin le 31 décembre 2017.

#### **4.7 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales de la Société dont les règles de fonctionnement sont fixées à l'article 22 des statuts de la Société.

#### **4.8 Liste des contrats et conventions**

##### **4.8.1 Contrats importants**

Au cours de l'année 2017, la Société a signé l'acquisition d'un actif immobilier situé 16 rue de la Paix à Paris 2<sup>ème</sup>.

##### **4.8.2 Conventions règlementées**

Conformément à l'article L. 225-88-1 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a procédé à l'examen annuel des conventions relevant des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- convention de prestation de services conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de mise à disposition de personnel conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- contrat de bail conclu avec Groupe Industriel Marcel Dassault pour des locaux au 9, rond-point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris ;
- polices d'assurance Responsabilité Civile des dirigeants et Dommages aux biens.

La description de ces conventions figure dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés dans le paragraphe 6.3 du Document de référence.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le Conseil de surveillance a autorisé la conclusion d'une convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation aux termes de laquelle la Société lui fournit des conseils et une assistance en matière immobilière.

Le Conseil de surveillance a également autorisé le renouvellement par tacite reconduction de deux mandats de gestion conclus avec Groupe Industriel Marcel Dassault qui devront être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à se tenir le 3 mai 2018 et qui sont détaillés dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au paragraphe 6.3.

#### **4.8.3 Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce**

Néant.

#### **4.8.4 Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société**

A l'exception des conventions de prestations de services et de mise à disposition de personnel conclues entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault, visées au paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence, la Société n'a pas conclu d'autre contrat de service liant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages.

#### **4.8.5 Conventions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce**

Conformément au dernier alinéa de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2017, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, le directeur général ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital par la Société, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

## **4.9 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

### ***Structure du capital de la Société***

Le capital de la Société est uniquement composé d'actions ordinaires jouissant toutes des mêmes droits. Il n'existe pas d'actions de préférence.

La structure du capital est détaillée au paragraphe 5.4.1 du présent Document de référence.

### ***Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions résultant des statuts ou de conventions portées à la connaissance de la Société***

#### **Statuts**

Les statuts de la Société ne contiennent aucune clause restreignant l'exercice des droits de vote et/ou le transfert d'actions.

#### **Protocole d'accord GIMD-FMS**

Le protocole d'accord conclu le 16 décembre 2009 entre la société Groupe Industriel Marcel Dassault et la société F.M.S. visé ci-après (ci-après le « Protocole GIMD-FMS »), contenant des dispositions relatives à des restrictions aux transferts d'actions, en vertu desquelles Groupe Industriel Marcel Dassault s'était engagé à acquérir les 220.000 actions de la Société qui appartiendraient à F.M.S. à la date de la réalisation de la promesse à la double condition qu'à la date d'exercice de la promesse F.M.S. soit encore contrôlée par Monsieur Michel SEYDOUX et/ou ses enfants et détienne parmi les 220.000 actions objet de la promesse au moins 110.000 d'entre elles, a pris fin à l'échéance prévue, soit le 31 décembre 2017.

### ***Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci***

Néant.

**Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce (participations significatives et d'autocontrôle)**

Participations significatives (article L. 233-7 du Code de commerce)

Seuils atteints au 31/12/2017	En capital	En droits de vote
Groupe Industriel Marcel Dassault	1/2	1/2
FFP Invest	3/20 <sup>èmes</sup>	3/20 <sup>èmes</sup>
F.M.S.	1/20 <sup>ème</sup>	1/20 <sup>ème</sup>

Participations d'autocontrôle (article L.233-12 du Code de commerce)

Néant

**Mécanismes de contrôle prévus dans le cadre d'un éventuel système d'actionariat du personnel**

Néant.

**Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote**

Néant.

**Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction et de surveillance, ainsi qu'à la modification des statuts de la Société**

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance résultent de la loi et des statuts de la Société.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance, ils peuvent être révoqués par le Conseil de surveillance ou par l'Assemblée générale ordinaire. Ils peuvent être choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Leur révocation est libre. Toutefois, tout membre du Directoire révoqué sans juste motif peut demander à la Société des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit de ce fait (article L.225-61 alinéa 1 du Code de commerce).

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés et sont révocables *ad nutum* par l'Assemblée générale ordinaire. La nomination par cooptation, suite à décès ou démission, est possible dans la mesure où le nombre de membres restant en fonction est supérieur ou égal au minimum prévu par la loi (trois membres). La cooptation est soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire.

Le Protocole GIMD-FMS visé ci-dessus, contient les dispositions suivantes relatives à la nomination des membres des organes de direction et de surveillance : F.M.S. disposera pendant toute la durée du Protocole de la faculté de proposer la nomination d'un membre au Conseil de surveillance de la Société sous réserve que certaines conditions soient respectées. Ce protocole a pris fin le 31 décembre 2017.

Modification des statuts de la Société

La modification des statuts de la Société relève de la compétence exclusive de l'Assemblée générale extraordinaire, à l'exception du transfert du siège social dans un endroit du même département ou d'un département limitrophe qui peut résulter d'une décision du Conseil de Surveillance soumise à ratification par l'assemblée générale ordinaire.

**Accords conclus par la Société qui peuvent être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle**

Il s'agit notamment des conventions visées au paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence, à savoir :

- mandats de gestion conclus avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de prestation de services conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de mise à disposition de personnel conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- contrat de bail conclu avec Groupe Industriel Marcel Dassault pour des locaux au 9, rond-point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris ;
- polices d'assurance Responsabilité Civile des dirigeants et Dommages aux biens ;
- convention de prestation de service conclue avec Dassault Belgique Aviation.

***Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés si leurs fonctions ou emplois prennent fin en raison d'une offre publique***

Néant.

## **4.10 Rémunération des mandataires sociaux**

Pour rappel, le Conseil de surveillance de la Société, dans une délibération du 14 novembre 2008, avait adopté les recommandations du 6 octobre 2008 émises par l'AFEP et le MEDEF et relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

De nombreuses prescriptions du Code AFEP-MEDEF étant inadaptées à la Société compte tenu de sa taille et de sa structure d'actionariat, le Conseil de surveillance de la Société, dans une délibération du 6 décembre 2010, a expressément décidé d'adhérer au Code MiddleNext à compter de l'exercice 2010.

Conformément à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce et à la position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014 modifiée le 13 avril 2015 (Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes, il est présenté ci-après la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

La structure actuelle de la rémunération des mandataires sociaux et des dirigeants mandataires sociaux de la Société est en ligne avec le Code MiddleNext actualisé en 2016.

Le Conseil de surveillance, qui avait fixé la rémunération des membres du Directoire lors de leur nomination, avait décidé que les membres du Directoire n'auraient pas de rémunération dans l'immédiat, mais qu'en revanche ils seraient remboursés, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

Conformément à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver le principe de non rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat, ces derniers ayant toutefois droit au remboursement, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

Il est rappelé qu'il n'existe aucune rémunération variable ou exceptionnelle.

A l'exception des jetons de présence prévus à l'article L. 225-83 du Code de commerce et par l'article 18 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance n'ont aucune autre rémunération. Lors de l'Assemblée générale du 10 mai 2017, il a été décidé d'allouer au Conseil de surveillance, au titre des jetons de présence, une somme fixe de 70.000 €.

Conformément à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver le principe que les membres du Conseil de surveillance n'ont droit à aucune rémunération à raison de leur mandat, à l'exception des jetons de présence.

Il sera également proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver l'allocation de jetons de présence pour les membres du Conseil de surveillance pour un montant global de 90.000 €. Comme chaque année, il appartiendrait au Conseil d'en assurer la répartition.

Il est précisé conformément à l'article L. 225-37-3 qu'il n'a été attribué, au cours de l'exercice 2017, aucun titre de capital, titre de créances, titre donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société ou des sociétés contrôlées.

Par ailleurs, il n'existe aucun engagement de retraite pour les mandataires sociaux.

Il est précisé que les tableaux 4 à 10 de la position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014 (Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes) n'ont pas été reproduits dans le présent Document de référence dans la mesure où, au cours des deux derniers exercices :

- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 4) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée par l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux (tableau 5) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement à l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 6) ;
- aucune action attribuée gratuitement n'est devenue disponible pour l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 7) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée (tableau 8) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires ou n'a été levée par ces derniers (tableau 9) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement (tableau 10).

**Tableau n°1 de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

En euros	Exercice 2017		Exercice 2016	
	par la Société	par GIMD qui contrôle* la Société	par la Société	par GIMD qui contrôle* la Société
<b>Rémunérations versées</b>				
<b>Olivier COSTA DE BEAUREGARD</b> Président du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		870 879		814 606
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
<b>Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY</b> Membre du Directoire et Directeur général				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		169 622		159 735
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
<b>Carole FIQUEMONT</b> Membre du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		332 195		319 090
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
<b>Josée SULZER</b> Membre du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		283 513		254 016
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
<b>TOTAL</b>		<b>1 656 209</b>		<b>1 547 447</b>

\* au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

**Tableau n°2 récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

En €	Exercice 2017				Exercice 2016			
	Montants dus		Montants versés		Montants dus		Montants versés	
	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société
<b>Olivier COSTA DE BEAUREGARD</b> Président du Directoire								
Rémunération fixe		868 009		868 009		811 808		811 808
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence		28 137		28 137		28 740		28 740
Avantages en nature		2 870		2 870		2 878		2 878
<b>TOTAL</b>		<b>899 016</b>		<b>899 016</b>		<b>843 426</b>		<b>843 426</b>
<b>Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY</b> Membre du Directoire et Directeur général								
Rémunération fixe		166 451		166 451		156 556		156 556
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		3 171		3 171		3 179		3 179
<b>TOTAL</b>		<b>169 622</b>		<b>169 622</b>		<b>159 735</b>		<b>159 735</b>
<b>Carole FIQUEMONT</b> Membre du Directoire								
Rémunération fixe		327 679		327 679		314 562		314 562
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		4 516		4 516		4 528		4 528
<b>TOTAL</b>		<b>332 195</b>		<b>332 195</b>		<b>319 090</b>		<b>319 090</b>
<b>Josée SULZER</b> Membre du Directoire								
Rémunération fixe		280 171		280 171		250 665		250 665
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		3 342		3 342		3 351		3 351
<b>TOTAL</b>		<b>283 513</b>		<b>283 513</b>		<b>254 016</b>		<b>254 016</b>

\* au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

**Tableau n° 3 sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues  
par les mandataires sociaux non dirigeants**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants dus au titre de l'exercice 2017 et versés en 2018	Montants dus au titre de l'exercice 2016 et versés en 2017
<b>Laurent DASSAULT</b> Président du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique		
Jetons de présence	10 625 €	10 030,86 €
Autres rémunérations		
<b>Nicole DASSAULT</b> Vice-Présidente du Conseil de surveillance jusqu'au 2 novembre 2017		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations		
<b>Adrien DASSAULT</b> Membre du Conseil de surveillance		
Jetons de présence	2 708,33 €	3 271,60 €
Autres rémunérations		
<b>GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT</b> représentée par Marie-Hélène HABERT-DASSAULT Membre du Conseil de surveillance		
Jetons de présence	3 125 €	4 197,53 €
Autres rémunérations		
<b>Jean-Philippe PEUGEOT</b> Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique		
Jetons de présence	7 083,33 €	6 141,98 €
Autres rémunérations		
<b>F.M.S.</b> représentée par Michel SEYDOUX Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique		
Jetons de présence	12 291,67 €	16 697,53 €
Autres rémunérations		
<b>Benoît FOURNIAL</b> Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	16 458,33 €	17 808,64 €
Autres rémunérations		
<b>Bruno GRIMAL</b> Membre du Conseil de surveillance		
Jetons de présence	3 958,33 €	4 382,72 €
Autres rémunérations		
<b>Muriel AUBRY</b> Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	7 291,67 €	5 493,83 €
Autres rémunérations		
<b>Anne-Sophie MAISONROUGE</b> Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	6 458,33 €	1 975,31 €
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>	<b>70 000 €</b>	<b>70 000 €</b>

*Stéphanie CASCIOLA a été nommée le 10 novembre 2017, elle n'a cependant assisté à aucun Conseil de surveillance en 2017.*

**Tableau n° 11 sur les dirigeants mandataires sociaux**

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
<b>Olivier COSTA DE BEAUREGARD</b> Président du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 13/05/2018		X		X		X		X
<b>Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY</b> Membre du Directoire et Directeur général Début de mandat 10/09/2014 Fin de mandat 13/05/2018		X		X		X		X
<b>Carole FIQUEMONT</b> Membre du Directoire Début de mandat 11/05/2011 Fin de mandat 13/05/2018		X		X		X		X
<b>Josée SULZER</b> Membre du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 13/05/2018		X		X		X		X

#### 4.11 Délégations et autorisations octroyées au Directoire

Délégations accordées au Directoire	Montant maximal	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation en 2017
<b>Par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017</b>			
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions	25.000.000 €	18 mois (9 novembre 2018)	Cf. 2.8.1
Dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves et bénéfices	19.115.923 € <small>(plafond ne s'appliquant pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves)</small>	26 mois (9 juillet 2019)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions	10 % du capital	24 mois (9 mai 2019)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 et L. 225-138-1 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital en faveur des salariés adhérant à un PEE, PEI ou PERCO	3% du capital	Résolution rejetée par l'AGM du 10 mai 2017	

---

**Par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2016**

---

Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions	27.694.035 €	18 mois (2 novembre 2017)	Cf. 2.8.1
--	--------------	------------------------------	-----------

---

Compte tenu de l'expiration à venir au cours de l'exercice en cours de l'autorisation donnée au Directoire de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale de prendre les décisions suivantes à caractère ordinaire :

***Autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la société de ses propres actions***

L'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017 a, dans sa onzième résolution, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions.

Le détail des acquisitions et cessions qui ont été réalisées dans le cadre de ce programme de rachat d'actions figure au paragraphe 2.8.1 du Document de référence.

L'autorisation consentie, pour dix-huit mois, au Directoire doit arriver à expiration le 9 novembre 2018, et il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de dix-huit mois, à procéder à un programme de rachat, par la Société, de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du capital social actuel qui s'élève à la somme de 39.144.395,40 € divisée en 6.417.114 actions de 6,10 € de valeur nominale à un prix qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectuée et en tout état de cause qui devra être inférieur ou égal à 55 €.

Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 641.711 actions, sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017.

Les objectifs des rachats à effectuer en vertu de cette nouvelle autorisation seront :

- d'assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et d'annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération serait fixé à 27.500.000 €.

#### **4.12 Observations du conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 13 mars 2018, examiné les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été arrêtés par le Directoire et entendu le compte rendu de l'activité sociale dudit exercice présenté par le Directoire ainsi que le rapport du Comité d'audit et des risques.

Lors de cette séance, le Conseil de surveillance a, en outre, examiné dans son intégralité le rapport du Directoire tel qu'il sera présenté lors de l'Assemblée Générale ordinaire.

L'examen des comptes annuels et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et du rapport du Directoire n'appelle aucune observation particulière de la part du Conseil de surveillance.

## 5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

### 5.1 Renseignements de caractère général

#### 5.1.1 Historique de la Société

##### 1999

La Société a commencé à constituer un patrimoine immobilier à la fin de l'année 1999, dès lors qu'elle a été contrôlée par le groupe familial DASSAULT qui cherchait à acquérir une structure cotée pour développer une foncière propriétaire d'un parc immobilier diversifié.

La Société (initialement dénommée FINALENS) a été constituée en 1929 par la Société des Mines de Lens. Après avoir exercé une activité industrielle, elle est devenue un holding détenant des participations industrielles, qui ont été cédées au fil du temps. Lors de son acquisition par le groupe familial DASSAULT, auprès de Total, FINALENS n'exerçait plus d'activité.

En octobre 1999, la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc, filiale à 99,90% de Groupe Industriel Marcel Dassault a acquis 91,58% du capital de FINALENS et lancé une garantie de cours sur les actions résiduelles. Immobilière Argenteuil Le Parc a été absorbée par Groupe Industriel Marcel Dassault en 2008.

FINALENS a, par la suite, été rebaptisée IMMOBILIERE DASSAULT SA et a procédé à des investissements immobiliers.

##### 2006

Les sociétés Foncière, Financière et de Participations (FFP)<sup>6</sup> et Valmy FFP<sup>7</sup> sont entrées dans le capital de la Société de la façon suivante :

- En juin 2006, Valmy FFP a reçu 153.120 actions de la Société émises à son profit en échange d'un apport immobilier.
- En juillet 2006, FFP a acquis auprès de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild 57.100 actions de la Société.

Au terme de ces deux opérations, FFP et Valmy FFP détenaient 19,60% du capital de la Société.

##### 2009

En décembre 2009, le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société F.M.S. a acquis 220.000 actions représentant 5,093% du capital de la Société.

##### 2014

En novembre 2014, la Société est devenue associée à 100% de la SCI 61 Monceau constituant ainsi le groupe IMMOBILIERE DASSAULT.

#### 5.1.2 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Immobilière Dassault SA.

Elle portait auparavant la dénomination de "Société Financière et Industrielle de Lens" – FINALENS. La dénomination sociale a été modifiée par une décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 1999.

#### 5.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 783 989 551 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Son code activité est le 6820B.

---

<sup>6</sup> FFP est une société cotée. FFP Invest, qui détient depuis novembre 2013 directement les actions de la Société, est une filiale à 100% de FFP.

<sup>7</sup> Valmy FFP était une filiale à 100% de FFP.

#### **5.1.4 Date de constitution et durée de la Société**

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour une durée de 99 ans sous la forme d'une société anonyme, primitivement régie par la loi du 24 juillet 1867.

Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions du Code de commerce et de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2002. Le changement de gouvernance voté lors de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006 a entraîné une refonte totale des statuts.

#### **5.1.5 Siège social, forme juridique et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé au 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel DASSAULT, 75008 Paris (bureau pris en location) et est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00040. Son numéro de téléphone est : +33 (1) 53 76 93 00.

Depuis l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, la Société fonctionne sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La Société est soumise au droit français.

#### **5.1.6 Organisation opérationnelle**

A la date du présent Document de référence, le Directoire est composé de quatre membres. Il est responsable de l'ensemble des décisions adoptées par la Société dans tous les domaines.

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, la Société comporte six salariés en charge de la gestion locative, technique et administrative de la Société.

La Société fait appel, dans le cadre de deux conventions, à des prestations d'ordre technique en matière immobilière, comptable, juridique et financière fournies par la société Groupe Industriel Marcel Dassault.

#### **5.1.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

La Société peut être impliquée, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrage, gouvernementales ou administratives. Toutefois, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens, ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

## **Renseignements complémentaires**

### **5.2.1 Objet social de la Société**

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, modifié par l'Assemblée générale mixte du 26 juin 2008, la Société a pour objet :

de faire en France et à l'étranger toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pour elle-même ou pour le compte de tiers, et notamment :

- l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou biens et droits immobiliers ; toutes opérations destinées à mettre en valeur le patrimoine immobilier et la prise de participation dans toutes sociétés détentrices d'un patrimoine immobilier ou administrant de tels biens ;
- l'administration de biens, les conseils liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, la gestion immobilière, le syndic de copropriété, l'activité de transactions sur biens immobiliers ou sur titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- la prise d'intérêts dans toutes opérations ou affaires financières, commerciales, industrielles ou foncières, soit directement, soit par achats ou par constitution et gestion d'un portefeuille de titres ou valeurs de toutes sortes, françaises et étrangères, soit par souscription ou par voie d'apports, soit sous toutes autres formes ;

- la création de sociétés nouvelles ; l'augmentation de capital, la fusion, l'achat, la vente et l'affermage de tout ou partie de l'actif de sociétés existantes ;
- la création, la souscription ou l'acquisition, la gestion, l'émission, la cession ou la vente au comptant, à terme ou suivant toutes modalités, de tous bons, obligations ou titres, hypothécaires ou autres, de toutes parts d'intérêts, valeurs ou autres droits sociaux ; la garantie et l'aval d'obligations souscrites par les tiers en euros ou en monnaie étrangère ;
- toutes opérations d'escompte, de reports, prêts, crédits, avances ou autres et d'une manière générale toutes opérations de finance ou de trésorerie ;
- l'obtention, l'acquisition, l'exploitation, soit directement, soit indirectement, ainsi que la cession de toutes concessions, autorisations, licences ou brevets ;
- la participation directe ou indirecte à la constitution, la représentation, l'exploitation, la gestion et l'administration de toutes affaires, entreprises, associations, sociétés, de tous syndicats ou groupements.

Pour l'exercice de son objet social, la Société a obtenu une carte professionnelle « gestion » et « transaction ».

### **5.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes**

Depuis la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de deux ans, décidée par les Assemblées spéciale et générale du 26 juin 2008, il n'existe plus de privilège attaché aux actions de la Société. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a décidé de maintenir le principe selon lequel chaque action de la Société donne droit à une voix conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce institué par l'article 7 de la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle.

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions de la Société est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action de la Société donne droit à une voix. Les actions de la société (y compris les actions de la Société qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas de droit de vote double conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce. En outre, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Conformément à l'article 23 des statuts de la Société, chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1<sup>er</sup> janvier et expire le 31 décembre.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires, proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserve facultatifs, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'Assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou en partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée générale, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

### **5.2.3 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires**

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### **5.2.4 Assemblées générales**

Suivant l'article 22 des statuts de la Société, les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la forme soit d'une inscription nominative, soit du dépôt de ses titres au porteur aux lieux mentionnés dans l'avis de convocation. Ces formalités doivent être accomplies dans les délais prescrits par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par un vice-président ou par un membre du Conseil de surveillance spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le vote a lieu à main levée. Toutefois, le scrutin secret est de droit s'il est réclamé par les membres du bureau ou par des actionnaires représentant au moins le dixième du capital social.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

### **5.2.5 Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle**

Néant.

### **5.2.6 Franchissement de seuils statutaires**

Suivant l'article 7 paragraphes 4 et 5 des statuts de la Société, chaque actionnaire venant à détenir directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un pourcentage de participation au moins égal à 2,5% du capital social ou à un multiple de ce pourcentage est tenu de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre d'actions qu'il possède.

Cette déclaration devra être effectuée conformément à la législation en vigueur, et le défaut de notification sera assorti des sanctions de l'article L. 233-14 du Code de commerce à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% au moins du capital de la Société.

## **5.3 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

### **5.3.1 Montant du capital social**

A la date du présent Document de référence, le capital social de la Société est de 39.144.395,40 €. Il est divisé en 6.417.114 actions de 6,10 € chacune. Les actions de la Société sont entièrement souscrites et intégralement libérées.

### **5.3.2 Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales**

En application de l'article L. 225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2017, la Société n'a procédé à aucune acquisition de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce (rachat d'actions pour faire participer les salariés au résultat de l'entreprise par attribution d'actions).

Une délégation de pouvoir a été accordée au Directoire par l'Assemblée générale du 10 mai 2017, pour une durée de dix-huit mois conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce afin de procéder à l'achat en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminerait, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum de rachat a été fixé à 50 € par action, et le montant maximal de l'opération à 25.000.000 €.

Nous vous rappelons également que le Directoire a conclu un contrat de liquidité avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 2.818 titres pour une valeur brute comptable de 126.618,04 € et de 188.373,34 € en espèces.

A la date du 31 décembre 2017, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne du cours de bourse de clôture de décembre 2017, s'élève à 127.655,40 €.

### **5.3.3 Evolution du capital social**

Au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009, le capital de la Société s'élevait à 26.349.633,20 €, composé de 4.319.612 actions d'une valeur nominale de 6,10 €.

Au 31 décembre 2010, suite à une augmentation de capital de 25,9 M€ avec maintien du droit préférentiel de souscription, le capital de la Société était composé de 6.047.456 actions et s'élevait à 36.889.481,60 €.

Au cours de l'exercice 2015, 106.774 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2014. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015, ont été livrées le 25 juin 2015 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.154.230.

Au cours de l'exercice 2016, 113.286 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2015. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ont été livrées le 27 mai 2016 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.267.516.

Au cours de l'exercice 2017, 149.598 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2016. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ont été livrées le 30 mai 2017 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.417.114.

A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société est contrôlée majoritairement par le groupe familial DASSAULT composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et de membres de la famille DASSAULT qui détient directement et indirectement 59,71% du capital de la Société.

Elle est également détenue directement et indirectement, à cette date, à hauteur de 19,73% du capital social et des droits de vote par FFP Invest et à hauteur de 7,1% par le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX.

### **5.3.4 Dividendes**

#### ***Politique de distribution des dividendes***

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, il a été distribué en 2015 un dividende de 1,80 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,60 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 30,87 €. 106.774 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.047.456 à 6.154.230.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,6 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il a été distribué en 2016 un dividende de 1,90 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,70 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 34,23 €. 113.286 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.154.230 à 6.267.516.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,8 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il a été distribué en 2017 un dividende de 2,16 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €. 149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

#### **Projet d'affectation du résultat - Distribution de dividendes**

Il sera proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 3 mai 2018 d'affecter le résultat de l'exercice 2017, qui s'élève à 5.026.337,99 € de la manière suivante :

bénéfice de l'exercice	5.026.337,99 €
dotation à la réserve légale	91.254,78 €
majoré du compte « Report à nouveau » créditeur de	49.513.337,73 €
Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à	54.448.420,94 €

Distribution proposée :

▪ distribution d'un dividende (1,24 € /action)	7.957.221,36 €
▪ au report à nouveau	46.491.199,58 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 49.513.337,73 € à un montant de 46.491.199,58 €.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de distribuer aux actionnaires un dividende brut de 1,24 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.417.114 actions).

Il sera proposé aux actionnaires de se prononcer sur l'option offerte entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société.

Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et conféreront les mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende, à l'exception de la date de jouissance qui sera fixée à leur date d'émission.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende sera fixé à 90% (de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée diminuée du montant net du dividende).

L'option pour le paiement du dividende en action pourra être exercée à compter du 7 mai 2018 jusqu'au 18 mai 2018 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. A l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 29 mai 2018.

Si le montant des dividendes auquel ils ont droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soultte en espèce.

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de prévoir que les dividendes afférents aux actions propres détenues par la Société au jour de la mise en distribution (lesquelles n'ont pas droit à dividendes), devront être affectés au compte « Report à nouveau ».

### 5.3.5 Vie du titre et marchés

Le cours de bourse de la Société a évolué de 42,49 € au 31 décembre 2016 à 46 € le 31 décembre 2017, soit une évolution positive de 8,2% sur l'année 2017. Sur la même période, l'indice CAC et l'indice IEIF SIIC France des sociétés foncières cotées ont connu une progression respective de 9,26% et 11,74%.

Les cours extrêmes enregistrés sur le titre au cours de l'année 2017 varient entre 41,75 € (le plus bas le 7 mars 2017) et 49,74 € (le plus haut le 8 mai 2017).

La capitalisation boursière de la Société s'établit à 295,19 M€ au 31 décembre 2017, ce qui correspond à une décote de 14,57 % par rapport à son ANR hors droits.

#### Evolution du cours de clôture en 2017 : + 8,26%



## 5.4 Répartition du capital et des droits de vote

### 5.4.1 Répartition du capital et des droits de vote

La Société est contrôlée par le groupe familial DASSAULT composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et de membres de la famille DASSAULT.

Elle ne peut être contrôlée par un autre actionnaire non membre du Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2017, le groupe familial DASSAULT détenait 59,71% du capital social et 59,74% des droits de vote de la Société.

### **Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire**

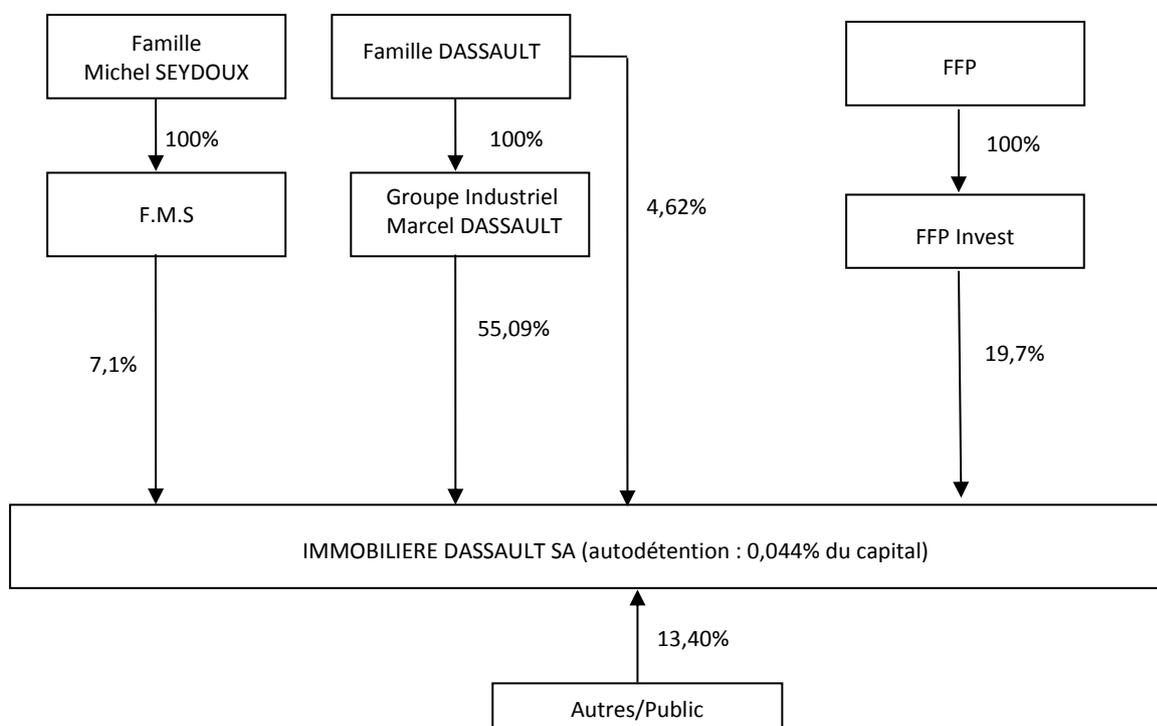
A la date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par le groupe familial DASSAULT, ce contrôle étant constitué :

- d'une part, au travers de la société Groupe Industriel Marcel Dassault, à hauteur de 55,09% du capital social ;
- et d'autre part, par la participation directe de membres de la famille DASSAULT au capital de la Société, à hauteur de 4,62%.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, compte tenu notamment de la présence de cinq membres du Conseil de surveillance indépendants (Mesdames Aubry, Maisonrouge et Casciola et Messieurs Fournial et Grimal) et de l'absence de représentation au Comité d'audit et des risques de l'actionnaire majoritaire, ce dernier comité étant composé de trois membres du Conseil de surveillance indépendants.

Il n'existe pas de nantissement ou autre garantie sur les actions au nominatif pur et sur les actifs de la Société.

### **En capital et en droit de vote\*: organigramme simplifié de l'actionariat à la date du 31 décembre 2017**



\*non retraité du pourcentage d'autodétention

## Tableau récapitulatif de la répartition de l'actionariat de la Société au 31 décembre 2017

	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 535 130	55,089%	3 535 130	55,089%	3 535 130	55,1%
Famille DASSAULT	296 723	4,624%	296 723	4,624%	296 723	4,6%
<b>Sous-total groupe familial DASSAULT</b>	<b>3 831 853</b>	<b>59,713%</b>	<b>3 831 853</b>	<b>59,713%</b>	<b>3 831 853</b>	<b>59,7%</b>
FFP Invest	1 265 555	19,737%	1 265 555	19,737%	1 265 555	19,7%
<b>Sous-total FFP</b>	<b>1 265 555</b>	<b>19,737%</b>	<b>1 265 555</b>	<b>19,737%</b>	<b>1 265 555</b>	<b>19,7%</b>
F.M.S.	456 139	7,108%	456 139	7,108%	456 139	7,1%
<b>Sous-total groupe familial M. SEYDOUX</b>	<b>456 139</b>	<b>7,108%</b>	<b>456 139</b>	<b>7,108%</b>	<b>456 139</b>	<b>7,1%</b>
Contrat de Liquidité (*)	2 818	0,044%	2 818	0,044%		
<b>Autres / Public</b>	<b>859 749</b>	<b>13,398%</b>	<b>859 749</b>	<b>13,398%</b>	<b>859 749</b>	<b>13,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 417 114</b>	<b>100%</b>	<b>6 417 114</b>	<b>100%</b>	<b>6 414 296</b>	<b>100%</b>

(\*) les actions auto-détenues par la Société ne peuvent pas donner droit à dividendes et sont privées du droit de vote dans les assemblées générales conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

### 5.4.2 Franchissement de seuils

Il n'y a eu aucun franchissement de seuils sur l'année 2017.

### 5.4.3 Evolution de l'actionariat de la Société sur les trois derniers exercices

Nombre d'actions	31 décembre 2015		31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Actions	%	Actions	%	Actions	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 377 860	54,8%	3 446 936	54,9%	3 535 130	55,1%
Famille DASSAULT	288 272	4,7%	291 984	4,7%	296 723	4,6%
<b>Sous-total DASSAULT</b>	<b>3 666 132</b>	<b>59,6%</b>	<b>3 738 920</b>	<b>59,6%</b>	<b>3 831 853</b>	<b>59,7%</b>
FFP Invest	1 210 209	19,7%	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%
<b>Sous-total FFP</b>	<b>1 210 209</b>	<b>19,7%</b>	<b>1 234 957</b>	<b>19,7%</b>	<b>1 266 555</b>	<b>19,7%</b>
F.M.S.	435 847	7,1%	444 760	7,1%	456 139	7,1%
<b>Sous-total Famille M. SEYDOUX</b>	<b>435 847</b>	<b>7,1%</b>	<b>444 760</b>	<b>7,1%</b>	<b>456 139</b>	<b>7,1%</b>
Immobilière Dassault Contrat de liquidité	1 900	0,1%	2 700	0,1%	2 818	0,1%
Autres / Public	840 142	13,7%	846 179	13,5%	859 749	13,4%
<b>TOTAL</b>	<b>6 154 230</b>	<b>100%</b>	<b>6 267 516</b>	<b>100%</b>	<b>6 417 114</b>	<b>100%</b>

Droits de vote	31 décembre 2015		31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Droits de vote	%	Droits de vote	%	Droits de vote	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 377 860	54,9%	3 446 936	55,0%	3 535 130	55,1%
Famille DASSAULT	288 272	4,7%	291 984	4,7%	296 723	4,6%
<b>Sous-total DASSAULT</b>	<b>3 666 132</b>	<b>59,6%</b>	<b>3 738 920</b>	<b>59,7%</b>	<b>3 831 853</b>	<b>59,7%</b>
FFP Invest	1 210 209	19,7%	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%
<b>Sous-total FFP</b>	<b>1 210 209</b>	<b>19,7%</b>	<b>1 234 957</b>	<b>19,7%</b>	<b>1 266 555</b>	<b>19,7%</b>
F.M.S.	435 847	7,1%	444 760	7,1%	456 139	7,1%
<b>Sous-total Famille M. SEYDOUX</b>	<b>435 847</b>	<b>7,1%</b>	<b>444 760</b>	<b>7,1%</b>	<b>456 139</b>	<b>7,1%</b>
Immobilière Dassault Contrat de liquidité*						
Autres / Public	840 142	13,7%	846 179	13,5%	859 749	13,4%
<b>TOTAL</b>	<b>6 152 330</b>	<b>100%</b>	<b>6 264 816</b>	<b>100%</b>	<b>6 414 296</b>	<b>100%</b>

(\*) les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales (article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce)

#### 5.4.4 Droits de vote

Au 31 décembre 2017, le nombre total de droits de vote net s'élevait à 6.414.296.

Chaque action de la Société confère à son titulaire un droit de vote égal à la quotité du capital qu'elle représente, étant précisé que les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales et ne donnent pas droit à dividendes conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

## 6. ASSEMBLEE GENERALE

### 6.1 Texte des résolutions proposées à l'Assemblée

#### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 3 MAI 2018

#### TEXTE DES RESOLUTIONS

##### PREMIERE RESOLUTION

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1°) approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se soldant par un bénéfice de 5.026.337,99 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports ; et
- 2°) prend acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ne comprennent aucune dépense ou charge non déductible relevant de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

##### DEUXIEME RESOLUTION

*(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

##### TROISIEME RESOLUTION

*(Affectation du résultat 2017 et distribution de dividendes)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5.026.337,99 €, décide de l'affecter de la façon suivante :

- bénéfice de l'exercice .....5.026.337,99 €
- dotation à la réserve légale ..... 91.254,78 €
- majoré du compte « Report à nouveau » créateur de.....49.513.337,73 €

Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à .....54.448.420,94 €

Distribution proposée :

- distribution d'un dividende (1,24 € / action) .....7.957.221,36 €
- au report à nouveau .....46.491.199,58 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 49.513.337,73 € à un montant de 46.491.199,58 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer aux actionnaires un dividende de 1,24 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.417.114 actions).

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les distributions de dividendes réalisées au titre des exercices 2016, 2015 et 2014 ont été les suivantes :

<b>Exercices</b>	<b>Dividende par action</b>
Exercice clos le 31 décembre 2016	2,16 €
Exercice clos le 31 décembre 2015	1,90 €
Exercice clos le 31 décembre 2014	1,80 €

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Option pour le paiement du dividende en actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Directoire, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 24 des statuts de la Société, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende, objet de la troisième résolution, soit 1,24 € par action.

Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et conféreront les mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende, à l'exception de la date de jouissance qui sera fixée à leur date d'émission.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende sera fixé à 90% (de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée diminuée du montant du dividende).

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 7 mai 2018 jusqu'au 18 mai 2018 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. A l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 29 mai 2018.

Si le montant des dividendes auquel ils ont droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèce.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au Directoire pour mettre en œuvre la présente résolution, pour effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, pour constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, pour modifier les statuts en conséquences et pour procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire :

- 1°) constate, en application de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce, que les actions, qui seront auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende dont la distribution a été décidée aux termes de la précédente résolution, ne pourront en aucun cas donner droit à versement de dividendes, et
- 2°) décide que la somme, qui correspondra aux dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne pourront pas donner droit, sera affectée de plein droit au compte « Report à nouveau ».

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*(Conventions règlementées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-86 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et approuve et/ou ratifie chacune des conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

*(Quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

## **HUITIEME RESOLUTION**

*(Principe et modalités de la rémunération des membres du Directoire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, statue *ex ante* et approuve *ex post* le principe de non rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat, ces derniers ayant toutefois droit au remboursement, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

*(Principe et modalités de la rémunération des membres du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, statue *ex ante* et approuve *ex post* le principe selon lequel les membres du Conseil de surveillance n'ont droit à aucune rémunération à raison de leur mandat, à l'exception de jetons de présence.

## **DIXIEME RESOLUTION**

*(Allocation de jetons de présence au Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques et d'en fixer le montant global à la somme de 90.000 € pour l'exercice en cours, à charge pour le Conseil de surveillance d'en assurer la répartition en son sein.

## **ONZIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise de la cooptation de Madame Stéphanie CASCIOLA en remplacement de Madame Nicole DASSAULT, démissionnaire, par le Conseil de surveillance du 10 novembre 2017, pour la durée du mandat restant à courir de cette dernière soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, décide de ratifier cette cooptation.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Laurent DASSAULT à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Laurent DASSAULT pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Laurent DASSAULT a d'ores et déjà déclaré accepter le renouvellement de son mandat et que rien ne s'oppose à ce renouvellement.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Adrien DASSAULT à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de

Monsieur Adrien DASSAULT, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Laurent DASSAULT a d'ores et déjà déclaré accepter le renouvellement de son mandat et que rien ne s'oppose à ce renouvellement.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Benoît FOURNIAL à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Benoît FOURNIAL pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Benoît FOURNIAL a d'ores et déjà déclaré accepter le renouvellement de son mandat et que rien ne s'oppose à ce renouvellement.

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Madame Stéphanie CASCIOLA à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Stéphanie CASCIOLA, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Madame Stéphanie CASCIOLA a d'ores et déjà déclaré accepter le renouvellement de son mandat et que rien ne s'oppose à ce renouvellement.

#### **SEIZIEME RESOLUTION**

*(Non renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Jean-Philippe PEUGEOT.

#### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

*(Non renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Bruno GRIMAL à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Bruno GRIMAL.

#### **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

*(Non renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, représenté par Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT, à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT.

#### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

*(Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance Monsieur Thierry DASSAULT, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Thierry DASSAULT a d'ores et déjà déclaré accepter ce mandat et que rien ne s'oppose à cette nomination.

#### **VINGTIEME RESOLUTION**

*(Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT a d'ores et déjà déclaré accepter ce mandat et que rien ne s'oppose à cette nomination.

#### **VINGT ET UNIEME RESOLUTION**

*(Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance la société FFP INVEST, société par actions simplifiée au capital de 541.010.740 € ayant son siège social 66 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 535 360 564, représentée par Monsieur Christian PEUGEOT, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Christian PEUGEOT, en sa qualité de représentant de FFP INVEST, a d'ores et déjà déclaré accepter le mandat de cette dernière et que rien ne s'oppose à cette nomination.

#### **VINGT DEUXIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes titulaire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de MAZARS à l'issue de la présente assemblée, reprenant les recommandations du Comité d'audit et des risques, décide de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de MAZARS, société anonyme au capital de 8.320.000 € ayant son siège social Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### **VINGT TROISIEME RESOLUTION**

*(Nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes titulaire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de DELOITTE & ASSOCIES, reprenant les recommandations du Comité d'audit et des risques, décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de DELOITTE & ASSOCIES, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, société par actions simplifiée au capital de 2.510.460 € ayant son siège social 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### **VINGT QUATRIEME RESOLUTION**

*(Non renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes suppléants)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les mandats de la société BEAS et de Monsieur Raymond PETRONI, Commissaires aux comptes suppléants, sont arrivés à échéance ce jour, décide de ne pas les renouveler.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce, la Société n'est plus tenue de désigner de Commissaires aux comptes suppléants, dans la mesure où les Commissaires aux comptes titulaires ne sont ni une personne physique ni une société unipersonnelle. L'Assemblée Générale constate que les sociétés MAZARS et PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaires aux comptes

titulaires respectivement renouvelés et nommés aux vingtième deuxième et vingt troisième résolutions, remplissent ces conditions.

### **VINGT CINQUIEME RESOLUTION**

*(Programme de rachat d'actions – Autorisation à conférer au Directoire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de dix-huit (18) mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social actuel, soit 641.711 actions sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- 1°) assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- 2°) assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 3°) annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum de rachat est fixé à un montant qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectué et, en tout état de cause, devra être inférieur ou égal à 55 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 27.500.000 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

### **VINGT SIXIEME RESOLUTION**

*(Pouvoirs pour formalités)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, déclarations ou publications légales ou autres.

## 6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mazars  
61 rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.  
au capital de 1 723 040 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

##### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

- **Conclusion d'une convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation**

##### Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et administrateur de Dassault Belgique Aviation

##### Nature et modalités et motifs:

Le Conseil de surveillance du 27 février 2017 a autorisé la conclusion d'une convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation aux termes de laquelle la Société lui fournit des conseils et une assistance en matière immobilière.

Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée à compter du 1er janvier 2017, pour une rémunération annuelle de 6.000 € sans TVA, révisable annuellement sur la base de l'indice SYNTEC.

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération de cette convention s'élève à 6.000€.

- **Renouvellement des mandats de gestion conclus avec la société Groupe Industriel Marcel Dassault (« GIMD »)**

##### Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Nicole Dassault : Vice-présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : représentant permanent de GIMD, membre du Conseil de surveillance de la société (ID) et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

#### Nature et modalités et motifs:

Pour rappel, le Conseil de surveillance a autorisé le 8 novembre 2016 et approuvé par l'assemblée générale du 10 mai 2017 sur lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes du 14 mars 2017, le renouvellement par tacite reconduction en 2017 des mandats de gestion (n°12 et 13) conclus le 27 février 2015 pour le compte de GIMD.

Le Conseil de surveillance du 10 novembre 2017 a autorisé le renouvellement par tacite reconduction en 2017 de deux mandats de gestion (n°12 et 13), conclus le 27 février 2015 pour le compte de GIMD.

Dans une perspective de simplification et de rationalisation et afin d'anticiper le renouvellement des nombreux anciens mandats arrivés à échéance, ces deux mandats de gestion, distingués par leur type de gestion, avaient été conclus :

- pour un ensemble immobilier de bureaux à Paris dont votre société assure la gestion administrative générale et technique. Votre société est rémunérée sur la base d'honoraires forfaitaires annuels de 144 milliers d'euros hors taxes. Ce mandat a été conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et renouvelable par tacite reconduction par période d'un an sans excéder une période totale de 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois ;
- pour des immeubles à usage commercial et des terrains dont votre société assure la gestion administrative. Ce mandat a été conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et renouvelable par tacite reconduction par période d'un an sans excéder une période totale de 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois. Il a fait l'objet d'un avenant (n°1), autorisé par votre Conseil de surveillance le 26 février 2016, qui a porté la rémunération de ce mandat de 43 milliers d'euros hors taxes à 53 milliers d'euros hors taxes pour tenir compte de l'acquisition par GIMD d'un nouvel immeuble en mars 2016.

La rémunération de ces mandats est indexée annuellement sur l'évolution de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires

Au titre de l'exercice 2017, les produits comptabilisés par votre société au titre de la rémunération de ces mandats s'élèvent à 199 milliers d'euros hors taxes.

#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

#### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R.225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Adhésion à la police d'assurance « Responsabilité civile dirigeants » mise en place par la société GIMD**

#### Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Nicole Dassault : Vice-présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : représentant permanent de GIMD, membre du Conseil de surveillance de la société (ID) et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

#### Nature et modalités :

Au cours de l'exercice 2007, votre société a adhéré à une police d'assurance « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux » conclue par la société GIMD auprès de la compagnie AXA Corporate Solutions, couvrant la responsabilité, tant en France qu'à l'étranger, des dirigeants et personnes morales de GIMD et de ses filiales.

La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25 millions d'euros.

Dans le cadre de l'adhésion à cette police d'assurance, GIMD a refacturé à votre société une quote-part de 5 200 euros pour l'année 2017 (hors frais d'émission et taxe d'assurance).

- **Convention de bail conclue avec la société GIMD**

#### Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Nicole Dassault : Vice-présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD

- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : représentant permanent de GIMD, membre du Conseil de surveillance de la société (ID) et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 12 novembre 2012 a autorisé la conclusion d'une convention de bail avec la société GIMD à effet au 1<sup>er</sup> novembre 2012 pour les locaux situés 9, Rond-Point des Champs-Élysées – Marcel Dassault à Paris pour un loyer en principal de 58 390 euros hors taxes.

Ce loyer est complété d'un forfait annuel pour la mise à disposition des salles de réunion et de charges locatives. Ni caution, ni dépôt de garantie n'ont été versés par votre société à la société GIMD.

Au titre de l'exercice 2017, le montant des loyers et charges locatives s'élève à 112 milliers d'euros.

• **Convention de mise à disposition de personnel conclue avec la société GIMD**

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Nicole Dassault : Vice-présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : représentant permanent de GIMD, membre du Conseil de surveillance de la société (ID) et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 26 mars 2015 a autorisé la conclusion par votre société d'une convention de mise à disposition de personnel avec la société GIMD. Cette convention qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015, prévoit la mise à disposition temporaire de Madame Sandrine Fougeirol du Boullay par GIMD auprès de votre société pour y exercer les fonctions de directeur immobilier et prendre en charge le suivi de l'ensemble des opérations immobilières.

Aux termes de cette convention, GIMD refacture à votre société sur une base annuelle, 50% de la valeur des salaires, charges sociales et frais professionnels remboursés à la salariée.

Au titre de l'exercice 2017, la charge supportée par votre société relative à cette convention s'élève à 139 milliers d'euros hors taxes.

**Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 10 mai 2017, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 14 mars 2017.

• **Convention de prestation de service conclue avec GIMD**

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Nicole Dassault : Vice-présidente du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : représentant permanent de GIMD, membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 12 février 2007 a autorisé la conclusion d'une convention de prestation de service avec Groupe Industriel Marcel Dassault aux termes de laquelle la Société effectue un certain nombre de prestations concernant notamment la recherche d'actifs, la gestion, la communication financière et le secrétariat juridique.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants les 7 mai 2010 (avenant n°1), 25 février 2014 (avenants n°2 et 3), 7 mars 2016 (avenant n°4) et 28 juin 2016 (avenant n°5). La rémunération de cette prestation est révisée annuellement sur la base de l'indice SYNTEC.

Le montant de la rémunération au titre de cette convention sur l'exercice 2017 se monte à 141 milliers d'euros hors taxes.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2018

Les commissaires aux comptes

Mazars  
Mathieu MOUGARD

Deloitte & Associés  
Jean-François VIAT

## 7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 7.1 Personne responsable

#### 7.1.1 Personne responsable

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, Président du Directoire.

#### 7.1.2 Attestation de la personne responsable

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.*

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de référence. Cette lettre ne contient aucune observation. »*

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

### 7.2 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les statuts, les documents devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, les informations financières historiques ainsi que les communiqués de presse peuvent être consultés au siège social de la Société ou sur son site internet [www.immobilier-dassault.com](http://www.immobilier-dassault.com).

### 7.3 Contrôleurs légaux des comptes

#### 7.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

**DELOITTE & ASSOCIES**, représenté par Monsieur Jean-François VIAT

185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006 puis par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

**MAZARS**, représenté par Monsieur Mathieu MOUGARD

61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006 puis par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 7.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

#### BEAS

195, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

Nommé par Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006 puis par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Monsieur Raymond PETRONI

61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Nommé par Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2011 et renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 7.3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

En €	MAZARS				DELOITTE & ASSOCIES				PRICEWATERHOUSECOOPERS			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Commissariat aux comptes</b>												
Immobilière Dassault SA	46 500	46 500	50%	50%	46 500	46 500	50%	50%				
Filiale intégrée globalement									12 000	12 000	100%	100%
<b>Sous-Total</b>	<b>46 500</b>	<b>46 500</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>46 500</b>	<b>46 500</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations</b>												
Immobilière Dassault SA												
• Audit de la mise en place comptes consolidés												
• Responsabilité sociétale des entreprises	4 700	4 700	100%	100%								
Filiale intégrée globalement												
<b>Sous-Total</b>	<b>4 700</b>	<b>4 700</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>								
<b>TOTAL</b>	<b>51 200</b>	<b>51 200</b>	<b>52%</b>	<b>52%</b>	<b>46 500</b>	<b>46 500</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 7.4 Table de concordance du document de référence

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	138	7.1.1
1.2. Déclaration des personnes responsables du document de référence	138	7.1.2
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux	138	7.3
2.2. Changements des contrôleurs légaux	106	4.5.3
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
3.1. Informations historiques	43	3
3.2. Informations intermédiaires		N/A
<b>4. Facteurs de risques</b>	31	2.4
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1. Historique et évolution de la Société	118	5.1.1
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	118	5.1.2
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	118	5.1.3
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	119	5.1.4
5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	119	5.1.5
5.1.5. Evènements importants	13	2.1
5.2. Investissements		
5.2.1. Description des principaux investissements de l'exercice	8	1.2
5.2.2. Description des investissements en cours	8	1.2
5.2.3. Description des investissements futurs	39	2.6
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1. Principales activités		
6.1.1. Nature des activités	8	1.2
6.1.2. Nouveaux produits ou nouveaux développements		N/A
6.2. Principaux marchés	11	1.2.4
6.3. Evènements exceptionnels		N/A
6.4. Dépendances éventuelles	35	2.4.3
6.5. Position concurrentielle	11	1.2.4
<b>7. Organigramme</b>	42	2.9.3
<b>8. Propriétés immobilières</b>		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	9	1.2.1
8.2. Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	24	2.3.2
<b>9. Examen de la situation financière et des résultats</b>		
9.1. Situation financière	20	2.2.4
9.2. Résultat d'exploitation	14	2.2
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	20/43/69	2.2.5/3.1/3.2
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	42	2.9.4
<b>12. Informations sur les tendances</b>		N/A
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
14.1. Organes d'administration et de direction	90	4.2
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	107	4.6
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
15.1. Montant de rémunérations versées et avantages en nature	110	4.10
15.2. Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	73	3.2.3

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	90	4.2
16.2. Contrats de services liant les membres des organes d'administration	108	4.8.4
16.3. Informations sur les comités spécialisés	102	4.4.2
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	90	4
<b>17. Salariés</b>		
17.1. Nombre de salariés	20	2.3.1
17.2. Participations et stock options	20	2.3.1
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	20	2.3.1
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1. Actionnaires détenant plus de 2,5% du capital social	124	5.4.1
18.2. Existence de droits de vote différents	127	5.4.4
18.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	124	5.4.1
18.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	121	5.2.5
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	107	4.8.2
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1. Informations financières historiques	43/69	3.1/3.2
20.2. Informations financières pro-forma		N/A
20.3. Etats financiers	43/69	3.1/3.2
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	66/87	3.1.7/3.2.5
20.5. Date des dernières informations financières	43/69	3.1/3.2
20.6. Informations financières intermédiaires		N/A
20.7. Politique de distributions de dividende	122	5.3.4
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	119	5.1.7
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	42	2.9.5
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant du capital souscrit	121	5.3.1
21.1.2. Actions non représentatives du capital		N/A
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	122	5.3.2
21.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital		N/A
21.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés		N/A
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe objet d'une option		N/A
21.1.7. Historique du capital social	122	5.3.3
21.2. Actes constitutifs et statuts		
21.2.1. Objet social	119	5.2.1
21.2.2. Résumé des statuts	119	5.2
21.2.3. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	120	5.2.2
21.2.4. Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	121	5.2.3
21.2.5. Description des conditions de convocation aux assemblées	121	5.2.4
21.2.6. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	121	5.2.5
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus toute participation doit être rendue publique	121	5.2.6
21.2.8. Description des conditions régissant les modifications du capital	121	5.3
<b>22. Contrats importants</b>	107	4.8.1
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		
23.1. Déclarations d'experts	15	2.2.3
23.2. Informations provenant de tiers	11	1.2.4

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
<b>24. Documents accessibles au public</b>	138	7.2
<b>25. Informations sur les participations</b>	42	2.9.3

## 7.5 Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent Document de référence, la table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le Document de référence les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier et du règlement générale de l'AMF, résultat de la transposition de la Directive européenne dite « Transparence » n°2004/109/CE .

Rapport financier annuel	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Rapport de gestion	13	2
Comptes consolidés	43	3.1
Comptes annuels	69	3.2
Rapport des contrôleurs légaux des comptes consolidés	66	3.1.7
Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels	87	3.2.5
Déclaration de la personne responsable	138	7.1.2
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes	139	7.3.3

## 7.6 Table de concordance des informations environnementales, sociales et sociétales

La table de concordance suivante permet d'identifier les principales informations fournies en applications des articles R.225-104 et R.225-105 du Code du commerce en vigueur au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, étant précisé qu'au regard de la situation de la Société certaines informations ne trouvent pas à s'appliquer en raison de la structure et/ou de l'activité de la Société.

Table de concordance des informations environnementales, sociales et sociétales	N° de page	Chapitre ou paragraphe
<b>Informations sociales</b>	20	2.3.1
<b>Emploi</b>		
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	20	
Les embauches et les licenciements	20	
Les rémunérations et leur évolution	21	
<b>Organisation du travail</b>		
L'organisation du temps de travail	22	
L'absentéisme	22	
<b>Relations sociales</b>		
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	22	
Le bilan des accords collectifs		N/A
<b>Santé et sécurité</b>		
Les conditions de santé et de sécurité au travail	23	
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail		N/A
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	23	
<b>Formation</b>		
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	23	
Le nombre total d'heures de formation	23	

<b>Table de concordance des informations environnementales, sociales et sociétales</b>	<b>N° de page</b>	<b>Chapitre ou paragraphe</b>
<b>Egalité de traitement</b>		
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	23	
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	23	
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives</b>		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	23	
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	23	
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	23	
A l'élaboration effective du travail des enfants	23	
<b>Informations environnementales</b>	24	2.3.2
<b>Politique générale en matière environnementale</b>		
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	24	
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	25	
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	25	
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours		N/A
<b>Pollution et gestion des déchets</b>		
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement		N/A
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	25	
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollutions spécifique à une activité	26	
<b>Utilisation durable des ressources</b>		
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	27	
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	27	
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	27	
L'utilisation des sols		N/A
<b>Changement climatique</b>		
Les rejets de gaz à effet de serre	26	
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	26	
<b>Protection de la biodiversité</b>		
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité		N/A
<b>Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>	27	2.3.3
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>		
En matière d'emploi et de développement régional	27	
Sur les populations riveraines ou locales	27	
<b>Relations entretenues avec les personnes, ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>		
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	27	
Les actions de partenariat ou de mécénat	27	
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>		
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.	27	
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	27	
<b>Loyauté des pratiques</b>		
Les actions engagées pour prévenir la corruption	28	

<b>Table de concordance des informations environnementales, sociales et sociétales</b>	<b>N° de page</b>	<b>Chapitre ou paragraphe</b>
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	28	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	28	

## 7.7 Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale

<b>Documents présentés à l'Assemblée générale</b>	<b>N° de page</b>	<b>Chapitre ou paragraphe</b>
Projets des résolutions	128	6.1
Rapport de gestion du Directoire	13	2
Liste des mandats ou fonctions exercés par chacun des mandataires	90	4.2
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	90	4
Rapport social et environnemental	20	2.3
Comptes annuels	69	3.2
Comptes consolidés	43	3.1
Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices	86	3.2.4
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	87	3.2.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	66	3.1.7
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés	134	6.2
Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations en matière de RSE	29	2.3.5